



महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग चार

वर्ष ५, अंक ३८] सोमवार, फेब्रुवारी २४, २०१४/फाल्गुन ५, शके १९३५ [पृष्ठे ३९, किंमत : रुपये २३.००

असाधारण क्रमांक ११

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र विधानमंडळाचे अधिनियम व राज्यपालांनी प्रख्यापित केलेले अध्यादेश व केलेले विनियम.

अनुक्रमणिका

सन २०१४ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २.—महाराष्ट्र राज्यात मालकी तत्त्वावरील	पृष्ठे
सदनिकांचे बांधकाम, विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याकरिता व त्यांना	१-३९
प्रोत्साहन देण्याकरिता आणि त्याची प्रभावी अंमलबजावणी करण्यासाठी गृहनिर्माण नियामक	
प्राधिकरणाची व गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाची स्थापना करण्याकरिता आणि त्यांच्याशी	
संबंधित किंवा तदानुषंगिक बाबींची तरतूद करण्यासाठी अधिनियम.	

दिनांक १७ फेब्रुवारी २०१४ रोजी मा. राष्ट्रपतींनी संमती दिलेला महाराष्ट्र विधानमंडळाचा पुढील अधिनियम माहितीसाठी, याद्वारे, प्रसिद्ध करण्यात येत आहे.

ह. बा. पटेल,
प्रधान सचिव,
महाराष्ट्र शासन,
विधी व न्याय विभाग.

सन २०१४ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २.

(मा. राष्ट्रपतींची संमती मिळाल्यानंतर “महाराष्ट्र शासन राजपत्रात” दिनांक २४ फेब्रुवारी २०१४ रोजी प्रथम प्रसिद्ध केलेला अधिनियम.)

महाराष्ट्र राज्यात मालकी तत्त्वावरील सदनिकांचे बांधकाम, विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याकरिता व त्यांना प्रोत्साहन देण्याकरिता आणि त्याची प्रभावी अंमलबजावणी करण्यासाठी गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाची व गृहनिर्माण

अपील न्यायाधिकरणाची स्थापना करण्याकरिता आणि त्यांच्याशी संबंधित किंवा तदानुषंगिक बाबींची तरतूद करण्यासाठी अधिनियम.

..... सदनिकांचे बांधकाम, विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांसंबंधातील विभिन्न अनुचित व्यवहार, गैरप्रकार आणि अडचणी यांपासून सदनिका खरेदीदारांना दिलासा देण्यासाठी महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९६३ हा जरी अधिनियमित केलेला असला तरी राज्य शासनाच्या असे निदर्शनास आले आहे की, अधिनियमाच्या विविध १९६३ चा सांविधिक तरतुदींची अंमलबजावणी करण्यासाठीची प्रभावी यंत्रणा उपलब्ध नसल्यामुळे, महा. ४५. अधिनियमातील तरतुदींसंबंधातील कृती व अकृती यांच्याबाबत सदनिका खरेदीदारांना फक्त ग्राहक मंचाकडे किंवा दिवाणी न्यायालयाकडेच दाद मागण्याचा पर्याय उपलब्ध आहे ;

आणि ज्याअर्थी, माहितीमधील विसंगती दूर करण्यासाठी प्रवर्तक व विकासक यांच्याकडून संपूर्ण माहिती दिली जाईल आणि तसेच, गृहनिर्माण प्रकल्पांची नोंदणी, संनियंत्रण व नियमन करताना मान्य केलेल्या अटी व शर्तीच्या अनुपालनाची गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाकडून सुनिश्चिती होईल आणि सदनिकांच्या व्यवहारांत पारदर्शकता व शिस्त येईल आणि गैरप्रकार व अनुचित व्यवहारांना आळा बसविता येईल, अशा तरतुदी करणे शासनास इष्ट वाटते ;

आणि ज्याअर्थी, एकीकडे सदनिका, निवासी इमारतीच्या आणि अन्य अशाच प्रकारच्या मालमत्तांच्या विकासात गुंतलेले प्रवर्तक व इतर व्यक्ती यांच्या वर्तणुकी व सचोटी संबंधातील सार्वजनिक हिताचे संरक्षण करणे आणि दुसरीकडे अशा सदनिका, निवासी इमारती व मालमत्ता यांच्या बांधकामात व देखभालीत सुसूत्रता व गतिमानता आणणे या हेतूने गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाची आणि गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाची स्थापना करणे, ज्यामुळे सदनिका, निवासी इमारती आणि त्यांसारख्या इतर मालमत्ता यांचा नियोजनबद्ध व निकोप विकास आणि विक्री, हस्तांतरण आणि व्यवस्थापन यांना चालना देणे आणि कायद्याच्या परिणामकारक अंमलबजावणीची सुनिश्चिती करणे देखील इष्ट वाटते ;

आणि ज्याअर्थी, महाराष्ट्र राज्यात मालकी तत्वावरील सदनिकांच्या बांधकामासाठी प्रोत्साहन, विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांची तरतूद व नियमन करण्यासाठी आणि त्याच्या प्रभावी अंमलबजावणीकरिता गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाची व गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाची स्थापना करण्यासाठी आणि तसेच त्यांच्याशी संबंधित किंवा तदानुषंगिक बाबींसाठी तरतूद करण्यासाठी एक सर्वकष कायदा करणे इष्ट आहे; त्याअर्थी, भारतीय गणराज्याच्या त्रेसष्टाव्या वर्षी, याद्वारे, पुढील अधिनियम करण्यात येत आहे :—

संक्षिप्त नाव, १. (१) या अधिनियमास, महाराष्ट्र गृहनिर्माण (नियमन व विकास) अधिनियम, २०१२ व्याप्ती व असे म्हणावे. प्रारंभ.

(२) तो, संपूर्ण महाराष्ट्र राज्यास लागू असेल.

(३) तो, राज्य शासन, **राजपत्रातील** अधिसूचनेद्वारे नियत करील अशा दिनांकास अंमलात येईल, आणि त्याच्या निरनिराळ्या तरतुदींसाठी निरनिराळे दिनांक नियत करता येतील आणि या अधिनियमाच्या अशा कोणत्याही तरतुदींच्या प्रारंभाबाबतचा कोणताही निर्देश हा ती तरतूद अंमलात येण्याबाबतचा निर्देश आहे असा त्याचा अर्थ लावण्यात येईल.

२. या अधिनियमात, संदर्भानुसार दुसरा अर्थ अपेक्षित नसेल तर,

व्याख्या.

(क) “ जाहिरात ” याचा अर्थ मालकी तत्त्वावर सदनिका किंवा भूखंड विकत देण्यास, आणि अशा प्रयोजनांसाठी आगाऊ रक्कम घेऊन किंवा अनामत रक्कम ठेऊन अशी सदनिका किंवा भूखंड घेण्यास लोकांना आमंत्रित करण्याच्या उद्देशाने, सर्वसामान्य जनतेला प्रसिद्धीद्वारे किंवा प्रदर्शनाद्वारे किंवा अन्य कोणत्याही रीतीने केलेले दृश्य प्रतिरूपण असा आहे ;

१९७१ चा
महा. १५.

(ख) “ वेश्म ” आणि “ वेश्म मालक ” या शब्द प्रयोगांना महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० यात अनुक्रमे जो अर्थ नेमून देण्यात आला आहे तोच अर्थ असेल ;

(ग) “ शिखर संस्था ” किंवा “ महासंघ ” याचा अर्थ एखाद्या अभिन्यासामध्ये स्थित असलेल्या, विभागासहित किंवा विभागारहित विविध इमारतीमधील सदनिका खरेदीदारांनी घटित केलेल्या सर्व सहकारी संस्था किंवा कंपन्या किंवा कंडोमिनियम्स किंवा इतर कोणतीही कायदेशीर संस्था यांद्वारे आणि त्यांच्या मिळून स्थापन झालेला एक स्वतंत्र निकाय, असा आहे, जेथे अशी प्रत्येक सहकारी संस्था किंवा कंपनी किंवा कंडोमिनियम किंवा यथास्थिती, इतर कोणतीही कायदेशीर संस्था त्या अभिन्यासामधील सामाईक क्षेत्रांची आणि त्यात पुरविलेल्या सोयी-सुविधांची देखभाल व व्यवस्था संयुक्तरीत्या पाहण्यासाठी सहकार्य करतील परंतु, ज्या करिता त्यांची स्थापना झालेली असेल अशा प्रत्येक इमारतीच्या संबंधात, त्या आपआपल्या अंतर्गत कार्यावर आणि व्यवस्थेवर स्वतंत्रपणे नियंत्रण ठेवतील ;

(घ) “ चटई क्षेत्र ” यास संबद्ध विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये जो अर्थ नेमून देण्यात आला असेल तोच अर्थ असेल ;

(ङ) “ अभिन्यासामधील सामाईक क्षेत्रे व सोयी-सुविधा ” याचा अर्थ, अभिन्यासामधील वेश्म मालकांच्या सामाईक वापराकरिता नियोजित केलेले क्षेत्र, सोयी व सुविधा असा आहे; आणि त्यामध्ये, प्रवर्तकाने अभिन्यासात तरतूद केलेले किंवा तो तरतूद करणार असलेले उद्यान, मनोरंजनाचे मैदान, क्रीडांगण, मोकळी जागा, रस्ता, मार्गिका, बोळ किंवा कोणत्याही इमारतीच्या अथवा इमारतीच्या क्षेत्राबाहेर स्थित असलेली बाग, रस्त्यावरील दिवे, सुरक्षाव्यवस्था, पाणीपुरवठा व वीजपुरवठा, मलजलवाहीव्यवस्था, गटार, सार्वजनिक बांधकामे, आग प्रतिबंधक व्यवस्था आणि बांधकामे, पाण्याच्या टाक्या, सेवा व्यवस्था व सेवा आणि इतर तत्सम सेवा यांचा अंतर्भाव होईल ; मात्र त्यात वाहनतळ अथवा गॅरेजचा अंतर्भाव होणार नाही ;

(च) “ सक्षम प्राधिकारी ” याचा अर्थ, कलम २१ अन्वये नियुक्त केलेला सक्षम प्राधिकारी, असा आहे ;

(छ) “ अनिवार्य मोकळी जागा ” याचा अर्थ, इमारत किंवा इमारतीचे बांधकाम करीत असतांना, विकास नियंत्रण नियमावली किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यान्वये स्थानिक नियोजन प्राधिकरणाने परवानगी आणि मान्यता दिलेली, मोकळी राखून ठेवावयाची अशी किमान मोकळी जागा, असा आहे ;

(ज) “ अभिहस्तांतरणपत्र ” याचा अर्थ, नोंदणीकृत विलेखाद्वारे मालमत्ता, मालमत्ता हक्क आणि मालकी हक्क यांचे एका व्यक्तीकडून किंवा कायदेशीर संस्थेकडून दुसऱ्या व्यक्तीकडे किंवा कायदेशीर संस्थेकडे हस्तांतरण करण्यासाठीचा कायदेशीर संलेख, असा आहे ; आणि त्यामध्ये भाडे पट्टा, पोट- भाडे पट्टा किंवा अभिहस्तांकन यांचा समावेश होतो ;

(झ) “ विकास ” याचा व्याकरणिक फेरफार आणि सजातीय शब्दप्रयोग यांसह अर्थ, इमारतीचा विकास करणे किंवा कोणत्याही इमारतीत कोणताही महत्त्वपूर्ण बदल करणे, असा आहे आणि त्यामध्ये, पुनर्विकासाचा समावेश होतो ;

(ज) “ विकास आकार ” याचा अर्थ, स्थानिक प्राधिकरणाकडून पार पाडावयाच्या बाह्य विकास कामाचा खर्च, असा आहे ;

(ट) “ विकास कामे ” याचा अर्थ, अंतर्गत विकास कामे व बाह्य विकास कामे, असा आहे ;

(ठ) “ बाह्य विकास कामे ” याचा अर्थ, रस्ते व मार्ग व्यवस्था, निसर्गदृश्य सुशोभिकरण, पाणीपुरवठा, मलजलवाही व गटार व्यवस्था, विद्युत पुरवठा रोहित्र, उप केंद्र किंवा स्थानिक प्राधिकरणाकडून पार पाडता येईल असे इतर कोणतेही काम यांसारखी मूलभूत कामे, असा आहे ;

(ड) “ सदनिका ” याचा अर्थ, निवास, कार्यालय, प्रदर्शन कक्ष, दुकान, गोदाम यांकरिता किंवा कोणताही उद्योग किंवा व्यवसाय चालवण्याकरिता वापरलेल्या किंवा वापरण्याचे योजिलेल्या जागांचा किंवा इमारतीचा भाग असलेल्या जागांचा एक स्वतंत्र व स्वयंपूर्ण गट, असा आहे आणि त्यात वेश्माचा अंतर्भाव होईल ;

स्पष्टीकरण.—जर दोन किंवा अधिक जागांच्या गटांकरिता, स्वच्छता, धुलाई, स्नान विषयक सोयींची किंवा अन्य सोयींची सामाईक तरतूद केलेली असेल तर, त्या जागा स्वतंत्र व स्वयंपूर्ण आहेत, असे मानण्यात येईल ;

(ढ) “ गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण ” याचा अर्थ, कलम ३६ अन्वये स्थापन केलेले गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण, असा आहे ;

(ण) “ गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण ” याचा अर्थ, कलम २२ अन्वये स्थापन केलेले गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण, असा आहे ;

(त) “ अंतर्गत विकास कामे ” यामध्ये अभिन्यासाच्या योग्य विकासासाठी आवश्यक असे त्याच्या सीमेच्या आत केलेले रस्ते, पदपथ, पाणीपुरवठा, मलजलवाही, गटारे, वृक्षारोपण, रस्त्यावरील दिवे, समाज मंदिरांची तसेच मलप्रवाह व सांडपाणी यांवरील प्रक्रिया व त्यांचा निचरा यांबाबतची तरतूद किंवा अन्य कोणतेही काम यांचा अंतर्भाव होईल ;

(थ) “ अभिन्यास ” याचा अर्थ योजनाबद्ध रचना आणि,—

(एक) कोणत्याही जमिनीवरील मुख्य इमारतीची विस्तार इमारत वगळता प्रस्तावित एकापेक्षा अधिक इमारतींचा विकास ; किंवा

(दोन) एखाद्या निवासी, वाणिज्यिक किंवा औद्योगिक परिक्षेत्रातील दोन हजार चौरस मीटर वा त्याहून अधिक क्षेत्रफळाच्या कोणत्याही भूभागाची, भूखंडांमध्ये विभागणी किंवा पोट-विभागणी करण्यासह त्या भूभागाचा विकास किंवा पुनर्विकास,

असा आहे ;

(द) “ इमारतीची मर्यादित सामाईक क्षेत्रे व सुविधा ” याचा अर्थ, इमारतीचे प्रवेश दालन, जिने, उद्वाहन, प्रत्येक मजल्यावरील सामाईक मार्ग, अग्निशामक साहित्य आणि सामग्री ठेवावयाची जागा, आपातकालीन परिस्थितीत वापरण्यास सोडलेली आश्रयस्थाने, कचरा ठेवावयाच्या जागेसह विल्हेवाट क्षेत्र यांसह इमारतीतील आग प्रतिबंधक व्यवस्था, इमारतीच्या सर्वात वरच्या मजल्याच्या वर असलेले सेवार्थ फरसबंदी किंवा गच्छ्या, असा आहे आणि त्यामध्ये, वाहनतळ व उपयोगिता क्षेत्रे वगळता इमारतीतील सर्व क्षेत्रांचा अंतर्भाव होईल ;

१९६६
चा
महा.
३७. (ध) “ स्थानिक प्राधिकरण ” याचा अर्थ, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ याच्या कलम २ च्या खंड (१५) अन्वये व्याख्या केलेले स्थानिक प्राधिकरण, असा आहे ;

(न) “ पणन ” याचा अर्थ, कोणत्याही प्रकल्पातील कोणत्याही सदनिकेच्या किंवा जमिनीच्या बाबतीत प्रवर्तकाने विक्रीसाठी जाहिरात करणे आणि विक्रीसाठी प्रोत्साहन देणे, असा आहे ;

(प) “ सदस्य ” याचा गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण याच्या संबंधातील अर्थ, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाचा सदस्य असा आहे आणि त्यामध्ये त्याच्या अध्यक्षाचा अंतर्भाव होईल ; आणि गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण याच्या संबंधातील अर्थ, गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाचा सदस्य असा आहे आणि त्यामध्ये त्याच्या अध्यक्षाचा अंतर्भाव होईल ;

(फ) “ मोकळी जागा ” याचा अर्थ एखाद्या बांधकाम स्थलाचा अविभाज्य भाग असणारे, आकाशापर्यंत खुले असलेले क्षेत्र, असा आहे ;

(ब) “ वाहनतळ ” याचा अर्थ, वाहने उभी करण्यासाठी पुरेशा प्रमाणात असलेले बंदिस्त किंवा खुले, आच्छादित किंवा मोकळे क्षेत्र, असा आहे ;

(भ) “ विहित ” याचा अर्थ, या अधिनियमाखाली केलेल्या नियमांद्वारे विहित केलेले, असा आहे ;

(म) “ प्रकल्प ” याचा अर्थ, या अधिनियमाखाली येणारा गृहनिर्माण प्रकल्प, असा आहे ;

(य) “ प्रवर्तक ” याचा अर्थ, जी व्यक्ती, विकासक किंवा बांधकाम व्यावसायी इतर व्यक्तीला किंवा कंपनीला, सहकारी सोसायटीला किंवा व्यक्तीच्या इतर संघाला काही किंवा सर्व सदनिका विकून टाकण्याच्या किंवा त्यांचा अन्य प्रकारे विनियोग करण्याच्या प्रयोजनासाठी सदनिका असलेली इमारत किंवा सदनिकांचे गट बांधते किंवा बांधण्याची व्यवस्था करते अशी व्यक्ती, असा असून त्यामध्ये भागीदारी संस्था किंवा मर्यादित दायित्व असलेली संस्था किंवा व्यक्तीचा कोणताही निकाय किंवा संघ मग तो नोंदणीकृत असो किंवा नसो यांचा अंतर्भाव होईल, आणि त्यामध्ये, तिच्या अभिहस्तांकितीचा समावेश असेल, आणि इमारत बांधणारी व्यक्ती आणि सदनिकांची विक्री करणारी व्यक्ती या वेगवेगळ्या असतील त्याबाबतीत, त्या संज्ञेत त्या दोन्हीचा अंतर्भाव होईल ;

१९६९
चा महा.
२४. (यक) “ निबंधक ” याचा अर्थ, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० किंवा यथास्थिति, कंपनी अधिनियम, १९५६ यांमध्ये व्याख्या केलेला निबंधक, असा आहे ;

१९५६
चा १. (यख) “ विनियम ” याचा अर्थ, कलम ५२ अन्वये तयार करण्यात आलेले विनियमन असा आहे ;

(यग) “ अनुसूची ” याचा अर्थ, या अधिनियमासोबत जोडलेली अनुसूची, असा आहे ;

(यघ) “ सदनिकांचे गट किंवा इमारत बांधणे ” यामध्ये इमारतीचे किंवा तिच्या भागाचे सदनिकांमध्ये रूपांतर करणे याचा समावेश होतो ;

(यङ) “ वसाहत ” याचा अर्थ,—

(एक) जेथे कोणत्याही जमिनीवर एकापेक्षा अधिक अभिन्यास प्रस्तावित केलेले किंवा मान्यता दिलेले असतील असे क्षेत्र ; आणि

(दोन) जेथे एकाच ठिकाणी सलग, न विभागलेल्या व अखंड असलेल्या चाळीस हेक्टर किंवा त्यापेक्षा अधिक जमिनीचा विकास होत असेल असे क्षेत्र,

असा आहे ;

(यच) “ उपयोगिता क्षेत्र ” याचा अर्थ, सदनिकेमध्ये किंवा तिला जोडून असलेले सरळ सज्जे, फुलझाडांचे वाफे, कपाटाची जागा, उन्नत कप्पे, माळे, छोट्या गच्छ्या, मोकळ्या जागा व त्या समान क्षेत्र, असा आहे.

प्रवर्तकाने
माहिती उघड
करणे.

३. (१) त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यात काहीही अंतर्भूत असले तरी, सदनिका असलेली इमारत किंवा सदनिकांचे गट बांधण्याचा ज्याचा इरादा असेल किंवा जो ती बांधत असेल किंवा बांधणार असून जी त्याच्या वैयक्तिक उपयोगासाठी नसेल असा प्रवर्तक, अशी एक किंवा अधिक सदनिका घेण्याचा इरादा असलेल्या किंवा घेणाऱ्या व्यक्तींशी करण्यात येणाऱ्या सर्व व्यवहारांत या कलमात यात यापुढे नमूद केलेली आणि तसेच विहित केलेली माहिती व दस्तऐवज देण्यास किंवा सादर करण्यास किंवा देण्याची किंवा सादर करण्याची व्यवस्था करण्यास जबाबदार असेल.

(२) सदनिका असलेले असे गट किंवा इमारत जो बांधणार असेल किंवा बांधीत असेल किंवा ती बांधण्याचा ज्याचा इरादा असेल, असा प्रवर्तक,—

(क) ज्या जमिनीवर सदनिका बांधण्यात आल्या असतील किंवा बांधण्यात येणार असतील त्या जमिनीवरील मालकी हक्कासंबंधीचे संपूर्ण व खरेखुरे स्वरूप उघड करील ; वर उल्लेख केल्याप्रमाणे जमिनीवरील असे मालकी हक्क न्यायवादीने किंवा तीन वर्षांपेक्षा कमी नसतील इतकी वर्षे व्यवसाय करीत असलेल्या अधिवक्त्याने योग्यरित्या प्रमाणित केलेले असतील आणि ते, मालमत्ता पत्रिका किंवा गाव नमुना सहा किंवा सात व बारा यांच्या उतान्यांत किंवा इतर कोणत्याही संबंधित महसुली अभिलेखात यथोचितरित्या नोंदवण्यात आलेले असतील :

परंतु, जर अशी जमीन दुसऱ्या व्यक्तीच्या मालकीची असेल तर, ज्याद्वारे अशा जमिनीच्या मालकाने त्याचे कायदेशीर वारस, निष्पादक व प्रशासक यांसह स्थावर मालमत्ता प्रकल्पाच्या विकासाचे अधिकार प्रवर्तकाला किंवा अभिहस्ताकिर्तीना दिलेले असतील अशा यथोचित नोंदणी केलेल्या कराराची किंवा यथास्थिति मुख्यत्यारनाम्याची प्रत देखील उघड करील ;

(ख) अशा जमिनीमध्ये किंवा तीवर कोणत्याही पक्षाचा असलेला कोणताही अधिकार, मालकी हक्क, हितसंबंध किंवा दावा यांसह अशा जमिनीवरील सर्व भार यांबाबतची संपूर्ण व खरीखुरी माहिती उघड करील ;

(ग) आपल्या व्यवसायाचा संपूर्ण व खराखुरा तपशील जसे नाव, नोंदणीकृत पत्ता, व्यवसायांचा प्रकार ज्यान्वये व्यवसायाची नोंदणी केली असेल, त्या नोंदणीचा तपशील, उघड करील ;

(घ) इमारतीच्या किंवा सदनिकांच्या बांधकामाकरिता जर कोणताही वास्तुशास्त्रज्ञ, संरचना अभियंता व मुख्य कंत्राटदारासह कंत्राटदार नियुक्त केले असतील तर, त्यांचे नाव व पत्ते उघड करील ;

(ङ) ज्या इमारतीमधील सदनिकांची विक्री सुरू असेल त्या इमारतीच्या बाबतीतील भूखंड क्रमांक व आकार, अभिन्यासाचा आराखडा, चटई क्षेत्रफळ व सदनिकेचे उपयोगिता क्षेत्र, वापरलेला चटई क्षेत्र निर्देशांक किंवा विकास हक्कांचे हस्तांतरण किंवा अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक व इमारतीमधील मर्यादित सामाईक क्षेत्र आणि सुविधा आणि अभिन्यासामधील सामाईक क्षेत्र आणि प्रस्तावित सुखसोयी व सुविधा यांची माहिती उघड करील ;

(च) सात दिवसांची नोटीस दिल्यानंतर किंवा मागणी करण्यात आल्यानंतर जमिनीवर बांधलेल्या किंवा बांधण्यात येणाऱ्या ज्या इमारतीमधील सदनिका विक्रीकरिता प्रस्तावित केल्या जात असतील किंवा त्यांचे पणन केले जात असेल अशा इमारतींचे, स्थानिक प्राधिकरणाने मान्यता दिलेले, अशा अवधीपर्यंतचे वास्तुशास्त्रज्ञाने यथोचितरित्या प्रमाणित केलेले नकाशे, संरचनात्मक संकल्पचित्र व विनिर्देश आणि त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यान्वये ज्या स्थानिक प्राधिकरणाने मान्यता देणे आवश्यक असेल त्या प्राधिकरणाने मान्यता दिलेले नकाशे व विनिर्देश यांची तपासणी करू देईल ;

(छ) अनपेक्षित घटनांच्या अधीन राहून प्रकल्पाचा प्रत्येक टप्पा केव्हा पूर्णत्वास येईल त्या बाबतच्या इमारतनिहाय वेळापत्रकाची माहिती उघड करील ;

(ज) अनपेक्षित घटनांच्या अधीन राहून, मलप्रणाल, पाणीपुरवठा, वीज, गटारे आणि तशाच प्रकारच्या नगरपालिकेच्या सेवांशी प्रकल्प केव्हा जोडला जाईल त्याबाबतचे वेळापत्रक उघड करील ;

(झ) पुरविलेल्या किंवा पुरविण्यात येणाऱ्या, फरसबंदीसंबंधीच्या खिळण्या व जोडण्या आणि स्वच्छताविषयक जोडण्या आणि एक किंवा अधिक उद्वाहनांची व्यवस्था, जर अशा खिळण्या, जोडण्या आणि उद्वाहन हे नाममुद्रित (ब्रॅन्डेड) उत्पादन असेल तर त्यांच्या नाममुद्रित उत्पादनाच्या तपशिलासह किंवा अन्यथा ते नाममुद्रित उत्पादन नसेल तर त्यांच्या किंमत मर्यादेच्या तपशिलासह, त्यांचे स्वरूप उघड करील ;

(ज) जर प्रवर्तक हा स्वतः इमारत बांधणारा असेल तर, वाजवी नोटीस मिळाल्यावर, किंवा मागणी करण्यात आल्यावर, तो इमारतीचे संकल्पचित्र, बांधकामात वापरावयाचे सिमेंटचे प्रकार, साहित्य आणि पूर्वर्चित ओतीव काँक्रीट, भूकंपरोधी, आणि त्याच प्रकारचे तंत्रज्ञान या संबंधातील विहित तपशील उघड करील, आणि जर प्रवर्तक हा स्वतः इमारत बांधणारा नसेल तर, अशी नोटीस मिळाल्यावर किंवा अशी मागणी करण्यात आल्यावर त्याने इमारतीचे संकल्पचित्र, साहित्य व तिची बांधणी यांच्याबाबतीत वास्तुशास्त्रज्ञ, संरचना अभियंता व मुख्य कंत्राटदारासह कंत्राटदार यांच्याबरोबर केलेले सर्व करार, आणि लेखी करार करण्यात आले नसतील त्याबाबतीत करण्यात आलेल्या करारांचा सर्व तपशील उघड करील ;

(ट) ज्या दिनांकापर्यंत सर्व सुखसोयीसह सदनिकेचा ताबा दिला जाईल तो दिनांक लेखी निर्दिष्ट करील ;

(ठ) बांधलेल्या किंवा बांधावयाच्या सदनिकांच्या संख्येसह त्यांची एक यादी तयार करील व ठेवील ;

(ड) तरतूद केलेल्या किंवा तरतूद करावयाच्या आणि स्वतंत्र क्रमांक देऊन निश्चित केलेल्या वाहनतळांची यादी तयार करील व ठेवील ;

(ढ) जी घटित करावयाची आहे आणि जिच्याकडे मालकी हक्क द्यावयाचे आहेत, अशा व्यक्तींच्या संघटनेचे स्वरूप आणि ज्यांनी सदनिका घेतलेल्या असतील किंवा जे सदनिका घेणार असतील, अशा, व्यक्तींच्या संघटनेचे नियमन करणाऱ्या अटी व शर्ती लेखी स्पष्ट करील ;

(ण) खंड (क), (ख), (ग), (घ), (ङ) आणि (च) यांमध्ये निर्दिष्ट केलेले सर्व दस्तऐवज, नकाशे किंवा विनिर्देश अथवा त्यांच्या प्रती बांधकामस्थळी आणि प्रवर्तकाच्या नोंदणीकृत कार्यालयामध्ये प्रदर्शित करील व ठेवील, आणि तसेच एक वा त्याहून अधिक सदनिका घेण्याचा उद्देश असलेल्या अथवा घेणाऱ्या व्यक्तींना त्यांची तपासणी करण्याची अनुमती देईल ;

(त) प्रवर्तकाने यथोचितरित्या प्राधिकृत केलेले अधिकर्ते, मालमत्ता विक्रेता, दलाल किंवा कोणत्याही नावाने संबोधण्यात येणारे मध्यस्थ कोणतेही असल्यास, यांची नावे, पत्ते व संपर्क क्रमांक यांची माहिती उघड करील ;

(थ) विहित करण्यात येईल अशी इतर माहिती व दस्तऐवज देईल.

(३) अभिन्यासाच्या बाबतीत, पोट-कलम (२) च्या तरतुदीबरोबरच, प्रवर्तक,—

(क) गृहनिर्माण प्रकल्पाच्या अभिन्यासाचा टप्पानिहाय आराखडा उघड करील ;

(ख) प्रकल्पातील ज्या टप्प्यामध्ये सदनिका पणनाकरिता खुल्या करण्यात येणार असतील त्या, विकासकामांच्या टप्प्याचा स्तर उघड करील ;

(ग) ज्या टप्प्यामधील सदनिका विक्रीकरिता किंवा पणनाकरिता प्रस्तुत करण्यात येत असतील त्या टप्प्याच्या बाबतीत, वसाहतीच्या किंवा वेशमांच्या भागांचा आणि अभिन्यासामधील सामाईक क्षेत्रांच्या सुविधा व सोयी म्हणून ठेवण्याचा उद्देश असलेल्या अनुलग्न क्षेत्रांचा तपशील, उघड करील ;

(घ) अभिन्यासामधील उद्याने, मनोरंजनाची मैदाने, बाग व क्रीडांगणे यांचे चौरस मीटरमध्ये एकूण क्षेत्र उघड करील.

४. (१) प्रत्येक प्रकल्पाचा प्रवर्तक त्या प्रकल्पाची नोंदणी करण्याकरिता आणि तो प्रकल्प गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर प्रदर्शित करण्याकरिता, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाकडे, पन्नास हजार रुपयाहून अधिक नसेल इतक्या विहित करण्यात आलेल्या शुल्कासह, विहित केलेल्या नमुन्यात, अर्ज करील :

परंतु, जर,—

(एक) एखाद्या प्रकल्पामध्ये किंवा त्या प्रकल्पाच्या टप्प्यामध्ये विकसित करण्याचे प्रस्तावित केलेल्या जमिनीचे क्षेत्रफळ दोनशे पन्नास चौरस मीटरपेक्षा अधिक नसेल ;

(दोन) एखाद्या प्रकल्पाच्या सर्व टप्प्यांसह त्या प्रकल्पामध्ये विकसित करण्याचे प्रस्तावित केलेल्या सदनिकांची एकूण संख्या पाचपेक्षा कमी असेल ;

(तीन) प्रवर्तकाला एखाद्या प्रकल्पामधील किंवा त्या प्रकल्पाच्या टप्प्यामधील सदनिकांच्या विकास संबंधातील हे कलम अंमलात येण्याच्या अगोदर संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळालेले असेल ;

(चार) तो प्रकल्प नूतनीकरण, दुरुस्ती, पुनर्बांधणी किंवा पुनर्विकास प्रकल्प असेल आणि त्यात सदनिकांचे नवीन किंवा नव्याने वाटप करणे किंवा सदनिकांच्या विक्रीसाठी पणन करणे यांचा समावेश नसेल,—

तर अशा प्रकल्पाची अथवा प्रकल्पाच्या टप्प्याची अशी कोणतीही नोंदणी करणे आणि तो प्रकल्प संकेतस्थळावर प्रदर्शित करणे आवश्यक असणार नाही.

स्पष्टीकरण.—या अधिनियमाच्या प्रयोजनासाठी,—

(एक) एखाद्या प्रकल्पाचे टप्प्यांमध्ये पणन व विक्री करण्याचे प्रस्तावित केले असेल त्याबाबतीत असा प्रत्येक टप्पा एक स्वतंत्र प्रकल्प म्हणून विचारात घेण्यात येईल ;

(दोन) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाकडे रीतसर नोंदणी झालेल्या एखाद्या प्रकल्पातील सर्व सदनिकांच्या एकल खरेदीदाराचा, अशा सदनिकांची विक्रीद्वारे अथवा अन्य प्रकारे विनियोग करण्याचा उद्देश असेल तेव्हा, त्या एकल खरेदीदाराने, या अधिनियमाच्या तरतुदींनुसार त्या प्रकल्पाची नोंदणी करणे आणि तो संकेतस्थळावर प्रदर्शित करणेही आवश्यक असेल.

(२) प्रवर्तक, पोट-कलम (१) खालील अर्जासोबत पुढील दस्तऐवज जोडील :—

(क) प्रकल्पाच्या टप्प्याच्या प्रस्तावित विकासाबाबतची सनदी अभियंत्याची किंवा सनदी वास्तुशास्त्रज्ञाची अधिप्रमाणित प्रत ;

(ख) स्थानिक प्राधिकरणाच्या मान्यतेसाठी आराखडा सादर केल्याचा पुरावा. विक्रीकरिता प्रस्तुत केलेल्या किंवा जाहिरात केलेल्या प्रकल्पासाठी, लागू असलेल्या बांधकाम नियमावलीनुसार आणि अन्य आवश्यक कायद्यांनुसार मिळवलेली, जेव्हा व जशी उपलब्ध होईल अशी, स्थानिक प्राधिकरणाची मान्यता व मंजूरी, आणि अशी मान्यता व मंजूरी स्थानिक प्राधिकरणाकडून मिळाल्यापासून बाह्यतर तासांच्या आत सादर करण्यात येईल किंवा ती संकेतस्थळावर टाकण्यात येईल.

(३) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण, प्रवर्तकाकडून प्रकल्पाच्या नोंदणीसाठीचा अर्ज मिळाल्यापासून सात दिवसांच्या आत त्याची नोंदणी करील आणि गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर जाण्याकरिता प्रवर्तकाला गुप्त संकेतांक (password) नेमून देईल.

एखाद्या नवीन प्रकल्पाची नोंदणी केल्याशिवाय किंवा गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर तो प्रदर्शित केल्याशिवाय त्या प्रकल्पातील सदनिकांची विक्री करणे अथवा विक्रीकरिता पणन करणे यांसह कोणताही व्यवहार न करणे.

गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर अभिलेख किंवा तपशीलांची नोंद करण्याची प्रवर्तकाची जबाबदारी.

५. (१) कोणताही प्रवर्तक एखाद्या नवीन प्रकल्पातील किंवा त्याच्या टप्प्यातील, सदनिकांचा तपशील गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर प्रदर्शित केल्याशिवाय अशा सदनिकांची विक्री करणे अथवा विक्रीकरिता पणन करणे यांसह कोणताही व्यवहार करणार नाही :

परंतु, या कलमाच्या प्रारंभाच्या दिनांकास जे प्रकल्प चालू असतील आणि ज्यांना अद्याप भोगवटा प्रमाणपत्र मिळालेले नसेल अशा प्रकल्पांबाबत, प्रवर्तक, विहित करण्यात येईल अशा कालावधीच्या आत आपल्या प्रकल्पाची नोंदणी करण्यासाठी गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाकडे अर्ज करील.

(२) कोणताही प्रवर्तक, प्रवर्तकास त्या इमारतीच्या संबंधात स्थानिक प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळेपर्यंत, सदनिकांच्या विहित टक्क्यांची (यात यापुढे अशा सदनिकांचा निर्देश “प्रतिधारीत सदनिका” असा करण्यात आला आहे), ज्याचे क्षेत्र प्रत्येक नवीन प्रकल्पातील प्रत्येक इमारतीच्या एकूण क्षेत्राच्या दहा टक्क्याहून अधिक होणार नाही, विक्री सुरू करणार नाही. अशा सदनिकांचा तपशील, पणन यासह कोणताही व्यवहार सुरू करण्यापूर्वी गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर प्रदर्शित करण्यात येईल. प्रवर्तक, त्या इमारतीसाठी भोगवटा प्रमाणपत्र किंवा इमारत पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतरच प्रत्येक इमारतीमधील किंवा इमारतीमधील प्रतिधारीत सदनिकांची विक्री करण्यासाठी हक्कदार असेल.

६. प्रवर्तक, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाकडून गुप्त संकेतांक मिळाल्यावर, स्वयं-नोंदणीच्या प्रणालीमार्फत, संकेतस्थळाला भेट देईल आणि विहित करण्यात येईल अशा कालावधीत गृहनिर्माण प्रकल्पासाठी आवश्यक असलेल्या तपशीलांची नोंद करील.

नोंदणी रद्द करणे.

७. (१) प्रवर्तकाला ज्याद्वारे जमिनीचा किंवा जमिनीच्या विकासाचा अधिकार प्राप्त झाला असेल अशी संविदा, करार, किंवा मुख्यत्यारनामा किंवा संलेख किंवा लेख हा अवैध आहे असे न्यायालयाने घोषित केले असेल तर, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणास अशा प्रकल्पाची नोंदणी रद्द करता येईल :

परंतु, प्रवर्तकास, आपले म्हणणे मांडण्याची वाजवी संधी दिल्याखेरीज या पोट-कलमाअन्वये प्रकल्पाची नोंदणी रद्द करण्याचा कोणताही आदेश, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाकडून काढण्यात येणार नाही.

(२) नोंदणी रद्द करण्याचा आदेश दिल्यावर, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण हे, अशा प्रकारे रद्द केलेल्या प्रकल्पाच्या संबंधात आपल्या संकेतस्थळाला भेट देण्यापासून प्रवर्तकाला मनाई करील.

आगाऊ रक्कम किंवा अनामत रक्कम मागणारी जाहिरात किंवा माहिती पुस्तिका प्रसिद्ध करणे.

८. कोणताही प्रवर्तक, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर प्रकल्प किंवा त्याचा टप्पा प्रदर्शित केल्याशिवाय, कोणत्याही सदनिकांच्या विक्रीसाठी किंवा इतर बाबतीत प्रस्तुत करणारी, किंवा अशा सदनिका घेण्यासाठी इच्छुक असलेल्या व्यक्तींकडून आगाऊ प्रदानाच्या रकमा किंवा अनामत रकमा मागणारी जाहिरात किंवा माहितीपुस्तिका काढणार नाही किंवा प्रसिद्ध करणार नाही.

१. (१) त्या त्यावेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यामध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, ज्यामधील सर्व किंवा काही सदनिका मालकी तत्वावर किंवा अन्यरीतीने घेण्यात आल्या असतील किंवा घेण्यात येणार असतील अशा सदनिकांचे गट किंवा सदनिका असलेली इमारत यांचे बांधकाम करण्याचा किंवा त्यांचे बांधकाम करण्याचा इरादा असलेला प्रवर्तक, विक्री किमतीच्या वीस टक्क्यांपेक्षा अधिक आगाऊ रक्कम म्हणून किंवा अनामत रक्कम म्हणून कोणतीही रक्कम स्वीकारण्यापूर्वी जे अशा सदनिका घेणार असतील किंवा ज्यांनी त्या घेतल्या असतील अशा व्यक्तींपैकी प्रत्येक व्यक्तीबरोबर विक्रीबाबत लेखी करार करील व नोंदणी अधिनियम, १९०८ च्या १६. अन्वये (यात यापुढे या कलमात, ज्याचा निर्देश “नोंदणी अधिनियम” असा करण्यात आला आहे) कराराची नोंदणी करील आणि असा करार हा विहित नमुन्यात असेल.

(२) पोट-कलम (१) अन्वये करण्यात येणाऱ्या करारामध्ये, इतर गोष्टींबरोबर, या पोट-कलमाच्या खंड (क) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या तपशिलांचा अंतर्भाव असेल आणि अशा करारासोबत, त्यातील खंड (ख) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या दस्तऐवजांच्या प्रती जोडण्यात येतील,—

(क) तपशील,—

(एक) स्थानिक प्राधिकरणाने मान्य केलेले नकाशे व विनिर्देश आणि लागू असलेल्या कोणत्याही कायद्यान्वये आवश्यक असलेल्या इतर सर्व मान्यता;

(दोन) ज्या दिनांकापर्यंत खरेदीदाराकडे सदनिकेचा ताबा सुपूर्द करावयाचा आहे तो दिनांक;

(तीन) सदनिकेच्या चटईक्षेत्राचा आकार;

(चार) उपयोगिता क्षेत्राचा आकार;

(पाच) मर्यादित सामाईक क्षेत्रे व सुविधा आणि वाहनतळ जागा यांच्या किमती स्वतंत्रपणे दर्शवून सदनिकेच्या खरेदीदाराने अशी मर्यादित सामाईक क्षेत्रे व सुविधा आणि वाहनतळाच्या जागा यांच्या प्रमाणशीर किमतीसह, प्रदान करावयाची सदनिकेची एकूण किंमत; आणि ज्या कालांतराने सदनिकेचे हप्ते प्रदान करता येतील ते कालांतर;

(सहा) सदनिकेच्या खरेदीदारासाठी निश्चित केलेल्या वाहनतळाच्या जागेचे वाटप :

परंतु, कोणत्याही वाहनतळ जागांचे, किमान खुल्या जागेत वाटप करण्यात येणार नाही;

(सात) ज्यांनी सदनिका घेतल्या आहेत किंवा जे सदनिका घेणार आहेत अशा व्यक्तींनी घटित करावयाच्या संस्थेचे स्वरूप;

(आठ) इमारतीतील मर्यादित सामाईक क्षेत्रे व सुविधा यांचे स्वरूप, व्याप्ती व वर्णन;

(नऊ) अभिन्यासात प्रस्तावित केलेले उद्यान, बाग, मनोरंजनाचे मैदान व खेळाचे मैदान यांच्यासाठी तरतूद करावयाचे एकूण क्षेत्र;

(दहा) अभिन्यासातील सामाईक क्षेत्र व सुखसोयी आणि सुविधा, कोणतीही असल्यास, त्यांचे स्वरूप, व्याप्ती व वर्णन ;

(अकरा) ज्यासाठी सदनिकेचा वापर करण्याचे ठरविले आहे त्या वापराबाबतचे आणि तिच्या वापरावरील निर्बंध, कोणताही असल्यास, त्या बाबतचे विवरणपत्र ;

(बारा) विकण्यास संमती दिलेल्या सदनिकेच्या संबंधात, इमारतीतील मर्यादित सामाईक क्षेत्रे व सुविधा यांमधील अविभक्त हितसंबंधांची टक्केवारी;

(ख) दस्तऐवजांच्या प्रती,—

(एक) कलम ३ चे पोट-कलम (२) च्या खंड (क) अन्वये, न्यायप्रतिनिधी किंवा अधिवक्ता यांचे प्रमाणपत्र;

(दोन) ज्यावर सदनिकांचे बांधकाम करण्यात आले आहे किंवा बांधकाम करावयाचे आहे अशा जमिनीवरील प्रवर्तकाच्या मालकी हक्काचे स्वरूप दर्शविणारी मालमत्ता पत्रिका किंवा गाव नमुने सहा किंवा सात व बारा यांचा उतारा किंवा इतर कोणताही संबद्ध महसुली अभिलेख;

(तीन) स्थानिक प्राधिकरणाने मान्य केलेले सदनिकांचे नकाशे व विनिर्देश.

(३) पोट-कलम (१) अन्वये करण्यात आलेला कोणताही विक्री करार, प्रवर्तकाकडून किंवा नोंदणी अधिनियमाच्या कलम ३२ अन्वये तसे करण्यास सक्षम असलेला इतर कोणत्याही व्यक्तीकडून, नोंदणी अधिनियमाची कलमे २३ ते २६ (दोन्ही धरून) अन्वये अनुज्ञेय असलेल्या मुदतीच्या आत, योग्य त्या नोंदणी कार्यालयामध्ये नोंदणीसाठी सादर करण्यात येईल आणि दस्तऐवज करून देणारी व्यक्ती किंवा नोंदणी अधिनियमाची कलमे ३४ व ३५ यात नमूद केलेला तिचा यथोचितरित्या प्राधिकृत केलेला प्रतिनिधी, अभिहस्तांकिती किंवा अभिकर्ता, उपरोक्त मुदतीच्या आत, नोंदणी अधिकाऱ्यासमोर त्या कराराचे निष्पादन केल्याचे कबूल करील :

परंतु, उपरोक्तप्रमाणे एखादा दस्तऐवज नोंदणीसाठी सादर करण्यात आल्यानंतर, जर असा दस्तऐवज करून देणारी व्यक्ती किंवा तिचा प्रतिनिधी, अभिहस्तांकिती किंवा अभिकर्ता नोंदणी अधिकाऱ्यासमोर हजर झाला नाही आणि त्याने दस्तऐवज निष्पादित केल्याचे कबूल केले नाही तर, नोंदणी अधिकारी, नोंदणी अधिनियमाच्या कलम ३६ अन्वये निष्पादकाला समन्स पाठविण्याची व्यवस्था करील आणि त्याद्वारे निष्पादकास एकतर व्यक्तिशः किंवा यथोचितरीत्या प्राधिकृत केलेल्या मुखत्यारनामाधारकामार्फत समन्समध्ये नेमून दिलेल्या वेळी नोंदणी कार्यालयात हजर राहण्यास फर्मावील. समन्सच्या अनुपालनार्थ, निष्पादकाने हजर राहण्यात कसूर केल्यास, त्या दस्तऐवजाचे निष्पादन त्याने कबूल केले असल्याचे मानण्यात येईल आणि नोंदणी अधिकारी, त्यानुसार त्या दस्तऐवजाच्या नोंदणीची कार्यवाही करील. जर निष्पादक समन्सद्वारे फर्माविल्याप्रमाणे नोंदणी अधिकाऱ्यासमोर हजर होईल; परंतु तो, दस्तऐवजाचे निष्पादन नाकबूल करील तेव्हा, त्याला आपली बाजू मांडण्याची वाजवी संधी दिल्यानंतर, दस्तऐवजाचे निष्पादन त्याने केले असल्याबद्दल नोंदणी अधिकाऱ्याची खात्री झाल्यास, तो, त्यानुसार, त्या दस्तऐवजाच्या नोंदणीची कार्यवाही करील.

१०. कलम ९ च्या पोट-कलम (१) अन्वये करण्यात आलेल्या विक्रीसंबंधातील कराराची कोणत्याही कारणामुळे नोंदणी करावयाची राहून गेली असेल त्याबाबतीत, त्या त्यावेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यात, किंवा कोणत्याही न्यायालयाच्या कोणत्याही न्यायनिर्णयात, १९६३ चा हुकूमनाम्यात किंवा आदेशात काहीही अंतर्भूत असले तरी, तो करार, विनिर्दिष्ट अनुतोष ४७. अधिनियम, १९६३ याच्या प्रकरण दोन अन्वये विनिर्दिष्ट पालनासाठीच्या एखाद्या दाव्यात कराराचा १८८२ चा पुरावा म्हणून, किंवा संपत्ती हस्तांतरण अधिनियम, १८८२ याच्या कलम ५३क च्या प्रयोजनांसाठी कराराचे आंशिक पालन केल्याबद्दलचा पुरावा म्हणून, किंवा नोंदणीकृत संलेखाच्या स्वरूपात जो करणे आवश्यक नसेल अशा कोणत्याही सांपार्श्विक व्यवहाराचा पुरावा म्हणून स्वीकारता येईल.

११. (१) कोणतीही व्यक्ती, जाहिरातीत किंवा माहिती पुस्तिकेत दिलेल्या माहितीच्या आधारे आगाऊ रक्कम किंवा अनामत रक्कम देईल आणि त्यात हेतूपुरस्सर अंतर्भूत केलेल्या कोणत्याही असत्य कथनामुळे तिची कोणतीही हानी किंवा नुकसान झाले असेल तेव्हा, अशा माहितीच्या परिणामी तिची जी कोणतीही हानी झालेली असेल त्या हानीबद्दल तिला प्रवर्तकाकडून नुकसानभरपाई देण्यात येईल :

परंतु, अशा हेतूपुरस्सर असत्य कथनामुळे हानी पोहोचलेल्या व्यक्तीने प्रकल्पातून माघार घेतल्यास, अशा व्यक्तीने भरलेली संपूर्ण रक्कम, विहित दराने परंतु दर वर्षाला पंधरा टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल इतक्या दराने व्याजासह तिला परत करण्यात येईल.

(२) प्रवर्तक, इमारतीचे संरक्षण आणि सुरक्षितता यांसाठी, अनुसूची एक मध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे सर्व उपाययोजना करील.

(३) (क) अंमलात असलेल्या इमारत नियमावली प्रमाणे संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडून इमारतीसंबंधातील इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र किंवा इमारत बांधकाम पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र प्राप्त करण्याची जबाबदारी प्रवर्तकाची असेल आणि त्याची एक प्रत व्यक्तिशः सदनिका खरेदीदारांना किंवा युनिट धारकांना किंवा सदनिका खरेदीदारांची किंवा यथास्थिति, युनिट धारकांची प्राधिकृत सामूहिक संस्था आहे त्या संघटनेला उपलब्ध करून देण्यात येईल.

(ख) प्रवर्तक, कोणत्याही कायद्यान्वये देणे आवश्यक आहे असे भोगवटा किंवा यथास्थिति, पूर्णत्व प्रमाणपत्र स्थानिक प्राधिकरणाकडून रितसर देण्यात येईपर्यंत व्यक्तींना सदनिकेचा ताबा घेण्यास मुभा देणार नाही आणि स्थानिक प्राधिकरणाकडून असे भोगवटा किंवा पूर्णत्व प्रमाणपत्र रितसर देण्यात येईपर्यंत कोणतीही व्यक्ती सदनिकेचा ताबा घेणार नाही.

(४) सदनिका खरेदीदाराना किंवा युनिट धारकाना इमारतीचा किंवा सदनिकेचा ताबा दिल्यानंतर सदनिकेच्या खरेदीदारांना किंवा युनिट धारकांना सदनिकेत किंवा इमारतीत कोणतेही वाढीव बांधकाम किंवा कोणतेही फेरबदल करण्याची परवानगी असणार नाही आणि सदनिका खरेदीदारांनी किंवा युनिट धारकांनी अथवा भोगवटादाराने बांधकाम नियमावलीचे उल्लंघन करून, सदनिका किंवा इमारत यांमध्ये कोणतेही वाढीव बांधकाम किंवा फेरबदल केल्यास त्याकरिता प्रवर्तक जबाबदार असणार नाही.

(५) (एक) सदनिका खरेदीदार किंवा इमारतीचा अथवा सदनिकेचा युनिट धारक किंवा तिचा अधिकृत भोगवटादार असलेली कोणतीही व्यक्ती यांच्याबरोबर केलेल्या विक्री करारपत्रात विनिर्दिष्ट केलेल्या अशा कालावधीत आणि अशा रीतीने करारपत्रानुसार पाणीपुरवठा, वीज, वऱ्हांडा आणि जीन्यातील दिवे, उद्वाहन आणि स्वच्छता-विषयक सेवा अशा अत्यावश्यक सेवा पुरवणे ही प्रवर्तकाची

जबाबदारी असेल आणि अशा सेवांमध्ये न्याय्य आणि वाजवी नोटिशीखेरीज, कपात करता येणार नाही, त्या रोखून ठेवता येणार नाहीत किंवा कमी करता येणार नाहीत. उपरोक्त सेवा सेवा पुरवठाकार देत असेल तर ही त्याची जबाबदारी असेल. उपरोक्त सेवा देण्यास सेवा पुरवठाकार असमर्थ असेल तर, त्या सेवा देण्यास प्रवर्तक जबाबदार नसेल.

(दोन) वरील खंड (एक) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या अत्यावश्यक पुरवठा व सेवांचा तपशील प्रवर्तक विवरणपत्राच्या रूपात ठेवील आणि सदनिका खरेदीदारांना किंवा युनिट धारकांना किंवा सदनिका खरेदीदारांच्या अथवा युनिट धारकांच्या संघटनेने मागणी केल्यास उपलब्ध करून देईल.

(तीन) या अधिनियमान्वये, वाटपग्राही किंवा सदनिका किंवा युनिट खरेदीदार किंवा संघटना यांच्याकडून प्रवर्तकाला जे खर्च देय असतील ते खर्च त्याला प्रदान करण्यास वाटपग्राही किंवा सदनिका किंवा युनिट खरेदीदार किंवा संघटना यांनी तीन महिन्यांपेक्षा अधिक कालावधीत कसूर केली असेल तर प्रवर्तकाला, सक्षम प्राधिकरणाकडे अर्ज करता येईल आणि, असा वाटपग्राही किंवा सदनिका किंवा युनिट खरेदीदार किंवा, यथास्थिति संघटना यांना सात दिवसांपेक्षा कमी नसेल तितक्या कालावधीत नोटीस दिल्यानंतर, अशा सक्षम प्राधिकाऱ्याला प्रकल्पातील असा वाटपग्राही किंवा सदनिका किंवा युनिट खरेदीदार किंवा संघटना हे उपभोग घेत असलेला कोणताही अत्यावश्यक पुरवठा किंवा सेवा यात कपात करता येईल, त्या रोखून ठेवता येतील किंवा कोणत्याही रीतीने त्या कमी किंवा त्यात घट करता येईल.

(६) प्रवर्तक, एखादा पुनर्विकास प्रकल्प हाती घेत असेल तर, ज्या सदनिका किंवा इमारती खुल्या बाजारात खरेदीविक्रीसाठी अथवा विक्रीसाठी उपलब्ध असतील त्यांनाच या अधिनियमाच्या तरतुदी, लागू असतील. ज्या सदनिका किंवा इमारती पुनर्विकास प्रकल्पातील विद्यमान भोगवटादारांना कायमस्वरूपी पर्यायी निवासव्यवस्था देण्यासाठीच केवळ बांधलेल्या असतील त्यांचे नियमन या अधिनियमाच्या तरतुदीनुसार करण्यात येणार नाही, तर, अशा योजना ज्या परिनियमांन्वये तयार करण्यात येतात त्या परिनियमांद्वारे त्यांचे नियमन करण्यात येईल.

प्रवर्तकाने १२. प्रवर्तक, सदनिका घेण्याचा उद्देश असलेल्या व्यक्तींकडून किंवा सदनिका घेतलेल्या व्यक्तींकडून अग्रिम किंवा सहकारी सोसायटी किंवा कंपनी स्थापन करण्यासाठी भागभांडवल उभारण्याकरिता ठेव म्हणून अथवा, ठेव म्हणून जमीन भाडे, कोणतेही असल्यास, पालिका कर किंवा इतर स्थानिक कर, उत्पन्नावरील कर, पाणीपट्टी, रकमांचे स्वतंत्र वीज आकार, महसूल आकारणी, कोणत्याही गहाणावरील व्याज किंवा इतर भार, कोणतेही असल्यास खाते ठेवणे यांपोटी अशाप्रकारे, घेतलेल्या रकमा कोणत्याही बँकेत इमारतनिहाय स्वतंत्र खात्यात ठेवील आणि आणि त्याचा विश्वस्त असेल ज्या प्रयोजनांसाठी उक्त पैसा घेतला आहे तो त्याकरिताच राखून ठेवील आणि त्या प्रयोजनासाठी वितरित करील ; आणि राज्य शासनाने सर्वसाधारण किंवा विशेष आदेशाद्वारे नियुक्त केलेल्या घेतल्या असतील अधिकाऱ्याने तशी लेखी मागणी केल्यास, त्या खात्यासंबंधातील सर्व व्यवहाराची संपूर्ण आणि सत्य त्याकरिता त्यांचे माहिती उघड करील. वितरण करणे.

प्रवर्तक, अनुसूची दोनमध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या सूचनांचे देखील पालन करील. प्रवर्तक, अनुसूची दोनमध्ये नमूद केलेल्या लेखाशीर्षांचे या कलमान्वये तरतूद केल्याप्रमाणे लेखापरीक्षण, भारताच्या सनदी लेखापाल संस्थेकडे नोंदणी केलेल्या सनदी लेखापालाकडून, करून घेईल.

१३. प्रवर्तक, सदनिकाधारकांकडून किंवा सदनिका खरेदी करणार असलेल्या व्यक्तींकडून खर्चाचे प्रदान करण्यासाठी गोळा केलेल्या रकमा त्याच्या ताब्यात असतील तर, अशा सदनिका खरेदी करणाऱ्या व्यक्तींना किंवा व्यक्तींच्या संघटनेला ती मालमत्ता हस्तांतरित करेपर्यंत जमीन भाडे, नगरपालिका किंवा इतर स्थानिक कर, उत्पन्नावरील कर, पाणीपट्टी, वीज आकार, महसूल आकारणी, कोणत्याही गहाणावरील व्याज, किंवा इतर भार कोणताही असल्यास, यांसह, चुकत्या करील. कोणताही प्रवर्तक, सदनिका खरेदी केलेल्या व्यक्तींकडून किंवा सदनिका खरेदी करणार असलेल्या व्यक्तींकडून वसूल केलेल्या सर्व किंवा कोणत्याही खर्चाच्या रकमा या सदनिकाधारकाकडे किंवा कोणत्याही अशा व्यक्तींच्या संघटनेकडे मालमत्ता हस्तांतरित करण्यापूर्वी प्रदान करण्यास कसूर करील तर, सदनिका खरेदी करणाऱ्या किंवा करू इच्छिणाऱ्या व्यक्तींना सदनिका हस्तांतरित केल्यानंतरदेखील अशा खर्चाच्या रकमा त्यावरील दंडाच्या रकमेसह त्या प्रदेश असलेल्या प्राधिकरणाला किंवा व्यक्तीला प्रदान करण्यास प्रवर्तक उत्तरदायी असण्याचे चालू राहील आणि अशा प्राधिकरणाने किंवा व्यक्तीने केलेल्या कोणत्याही कायदेशीर कारवाईस जबाबदार असेल.

१४. (१) एकाच इमारतीच्या विकास कामाचा समावेश असेल तर इमारतीचे नकाशे आणि विनिर्देश उपरोक्तप्रमाणे स्थानिक प्राधिकरणाकडून मान्य करून घेतल्यानंतर एक अथवा अधिक सदनिका घेण्यास तयार असलेल्या व्यक्तींना ते उघड केल्यानंतर किंवा दिल्यानंतर प्रवर्तकास,—

नकाशे उघड केल्यानंतर पूर्व परवानगीखेरीज कोणतेही फेरफार किंवा वाढीव बांधकाम न करणे.

(क) ती सदनिका अथवा त्या सदनिका घेण्यास तयार असलेल्या व्यक्तींच्या पूर्वपरवानगीखेरीज ती सदनिका किंवा त्या सदनिकांच्याबाबत त्यात वर्णन केलेल्या संरचनेत कोणताही फेरफार करता येणार नाही ;

(ख) इमारतीच्या किंवा विंगच्या संरचनेमध्ये करारपत्रात उघड न केलेला कोणताही अतिरिक्त मजला अथवा विंग यांचे बांधकाम, अशा इमारतीमध्ये किंवा विंगमध्ये सदनिका घेण्यास तयार असलेल्या सर्व व्यक्तींच्या पूर्वपरवानगीखेरीज करता येणार नाही :

परंतु, कोणत्याही शासकीय प्राधिकरणाला कोणत्याही फेरफाराची अथवा वाढीव बांधकामाची आवश्यकता असेल तर, किंवा कायद्यात बदल झाल्यामुळे किंवा तसे करारपत्रात म्हटले असेल तर, अशा फेरफारास किंवा वाढीव बांधकामास, अशा इमारतीमध्ये सदनिका घेण्यास तयार असलेल्या कोणत्याही किंवा सर्व व्यक्तींच्या पूर्वपरवानगीची आवश्यकता असणार नाही.

(२) (क) एखादा अभिन्यास किंवा वसाहत येथे विकास करण्यात येत असेल तर, उपरोक्तप्रमाणे स्थानिक प्राधिकरणाकडून मान्यता मिळाल्यानंतर इमारतीचे नकाशे व विनिर्देश एक अथवा अधिक सदनिका घेण्यास तयार असलेल्या व्यक्तीपुढे ते उघड किंवा सादर केल्यानंतर, प्रवर्तकास,—

(एक) ती सदनिका किंवा त्या सदनिका घेण्यास तयार असलेल्या व्यक्तीच्या पूर्वपरवानगीखेरीज ती सदनिका किंवा त्या सदनिकांच्या संबंधात, त्यात वर्णन केलेल्या संरचनेत कोणतेही फेरफार करता येणार नाही ;

(दोन) इमारतीच्या किंवा विंगच्या संरचनेत करारपत्रात उघड न केलेला कोणताही अतिरिक्त मजला अथवा विंग यांचे बांधकाम, अशा इमारतीमध्ये किंवा विंगमध्ये सदनिका घेण्यास तयार असलेल्या सर्व व्यक्तीच्या पूर्वपरवानगीखेरीज करता येणार नाही.

(तीन) मनोरंजन मैदान किंवा उद्यान किंवा बाग किंवा खेळाचे मैदान यांचे ठिकाण प्रगट केल्यामुळे त्यावर अवलंबून ज्या व्यक्तींनी सदनिका घेण्याचे कबूल केले असेल आणि प्रवर्तकाने अशा सदनिकेच्या विक्री करारनाम्यामध्ये अशा वस्तुस्थितीचा लेखी उल्लेख केलेला असेल तर, त्या व्यक्तीच्या संमतीशिवाय, असे मनोरंजन मैदान किंवा उद्यान किंवा बाग किंवा खेळाचे मैदान यांच्या ठिकाणात कोणताही फेरबदल करता येणार नाही.

(ख) वरील खंड (क) च्या तरतुदींना अधीन राहून, इमारतीच्या नकाशासोबत जोडलेल्या मनोरंजन मैदान, उद्यान, बागा आणि खेळाचे मैदान यांचा समावेश असलेल्या अभिन्यासामध्ये, प्रवर्तकास, विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार उपलब्ध जागेचा वेळोवेळी अधिकाधिक वापर होण्याच्या दृष्टीने, त्यात वेळोवेळी सुधारणा, फेरबदल आणि बदल करता येतील.

(ग) एखादा अभिन्यास किंवा वसाहत यांचा विकास चालू असताना, प्रवर्तकास, त्या अभिन्यास अथवा वसाहतीमध्ये, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यान्वये केलेल्या इमारतीच्या नियमांनुसार किंवा उपविधीनुसार अथवा विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार स्थानिक प्राधिकरणाची मान्यता प्राप्त करून घेऊन कोणत्याही वेळी कोणत्याही नवीन इमारतीचे आणखी बांधकाम करण्याचा हक्क असेल :

परंतु, प्रवर्तक, इमारतीची मान्य झालेली अनिवार्य मोकळी जागा कमी करणार नाही किंवा ज्या ठिकाणी एक अथवा अधिक सदनिका घेण्यास व्यक्तींनी सहमती दर्शवली आहे अशा सर्व व्यक्तींची पूर्वसंमती घेतल्याखेरीज अशा मान्यताप्राप्त अभिन्यासातील उद्यान, मनोरंजन मैदान, खेळाचे मैदान आणि बाग यांचे एकूण क्षेत्र कमी करणार नाही. असे फेरफार किंवा सुधारणा करण्याची प्राधिकरणाला आवश्यकता असेल किंवा लागू असलेले कायदे यांमध्ये बदल झाले असतील अशा गोष्टींचा याला अपवाद असेल.

१५. इमारतीमध्ये किंवा त्यासाठी वापरलेल्या बांधकाम साहित्यामध्ये कोणताही दोष असल्याचे किंवा बांधकामामध्ये कोणताही अनधिकृत बदल केल्याचे प्रवर्तकाच्या निदर्शनास आणून दिल्यास सदनिकेचा ताबा दिल्याच्या दिनांकापासून पाच वर्षांच्या आत, प्रवर्तक, सदनिका घेण्यास तयार असलेल्या व्यक्तीकडून आणखी कोणताही आकार न घेता, जेथे शक्य असेल तेथे तो दुरुस्त करून देईल आणि इतर प्रकरणी, जर असे दोष किंवा बदल दुरुस्त करता येत नसतील तर, अशा व्यक्ती, अशा दोषांबद्दल किंवा केलेल्या बदलांबद्दल वाजवी नुकसानभरपाई मिळण्यास हक्कदार असतील. इमारतीचा ताबा दिल्यानंतर इमारतीमध्ये किंवा त्यासाठी वापरलेल्या बांधकाम साहित्यामध्ये कोणताही दोष असल्याबद्दल किंवा कोणतेही अनधिकृत बांधकाम केल्याबद्दल कोणताही विवाद उद्भवल्यास, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाने ठरवून दिलेल्या अशा फीचे प्रदान केल्यावर ताबा दिल्याच्या दिनांकापासून पाच वर्षांच्या कालावधीत ती बाब, राज्य शासन याबाबत सर्वसाधारण किंवा विशेष आदेशाद्वारे विनिर्दिष्ट करील अशा कार्यकारी अभियंत्यापेक्षा कमी दर्जा नसलेल्या अशा अधिकाऱ्याकडे, निर्णयार्थ सोपविण्यात येईल.

१६. (क) जर, प्रवर्तक करारातील अटीनुसार विनिर्दिष्ट दिनांकापर्यंत किंवा पक्षकारांनी मान्य केलेल्या नंतरच्या दिनांकापर्यंत किंवा गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाकडून निश्चित करण्यात येईल अशा पुढील कोणत्याही दिनांकापर्यंत, प्रकल्पातील कोणत्याही इमारतीचे किंवा इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करण्यात आणि भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यात कसूर करील तर, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण, अर्जदाराला आणि प्रवर्तकाला आपले म्हणणे मांडण्याची वाजवी संधी दिल्यानंतर, आणि प्रवर्तक बांधकाम पूर्ण करण्यास व भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यास असमर्थ आहे याची खात्री पटल्यावर, त्या इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे शक्य व्हावे यासाठी आणि त्याचे भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यासाठी समुचित आदेश काढील. गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या अशा आदेशात, इतर गोष्टींबरोबरच, पुढील बाबींची तरतूद असेल,—

(एक) जे सदनिका खरेदीदार गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणापुढे येतील अशा साठ टक्के इतक्या सदनिका खरेदीदारांच्या कायदेशीर संस्थेची विहित केलेल्या रीतीने, स्थापना करणे व तिची नोंदणी करणे ;

(दोन) इमारतीचा आणि तिच्या अनुलग्न क्षेत्राचा ताबा घेण्यासाठी कायदेशीर संस्थेची एक निलंबलेख प्रतिनिधी (एस्क्रो एजंट) म्हणून विहित केलेल्या रीतीने, नियुक्ती करणे ;

(तीन) प्रतिधारित सदनिका विहित कालावधीत आणि विहित केलेल्या रीतीने, निलंबलेख प्रतिनिधीच्या नावे हस्तांतरित करण्याचे सक्षम प्राधिकाऱ्याला निदेश देणे ;

(चार) बांधकाम पूर्ण करणे आणि भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करणे यांकरिता विहित केलेल्या रीतीने निलंबलेख प्रतिनिधीकडून ठरविण्यात येतील अशा अटी व शर्तीवर आवश्यक ते कंत्राटदार, संमंत्रक आणि इतर अधिकरणे यांची नियुक्ती करण्यासाठी निलंबलेख प्रतिनिधीला प्राधिकृत करणे :

परंतु, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यात काहीही अंतर्भूत असले तरी, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या आदेशान्वये निलंबलेख प्रतिनिधीकडे हस्तांतरित करण्यात येणाऱ्या प्रतिधारित सदनिकांवर मुद्रांक शुल्क किंवा इतर कोणतेही कर, शुल्क किंवा आकारणी देय असणार नाही.

(ख) प्रवर्तक, त्याच्या नियंत्रणाबाहेरील कारणांमुळे, विनिर्दिष्ट दिनांकापर्यंत, किंवा त्यानंतरच्या पुढील मान्य दिनांकापर्यंत आणि त्यानंतर तीन महिन्यांच्या कालावधीपर्यंत, किंवा ती कारणे अस्तित्वात असल्यास, आणखी तीन महिन्यांच्या कालावधीपर्यंत सदनिकेचा ताबा देण्यास असमर्थ असेल तेव्हा, प्रवर्तक, तो ज्या कारवाईस पात्र ठरेल अशा इतर कोणत्याही कारवाईस बाधा न येता, मागणी केल्यावर, त्या सदनिकेच्या संबंधात त्याने अगोदर स्वीकारलेल्या रकमा परत करण्यास आणि गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाकडून निर्धारित करण्यात येईल अशा शास्तीसह विहित करण्यात येईल अशा दराने व्याज देण्यास जबाबदार असेल.

विक्री करार १७. प्रवर्तकाने कोणत्याही सदनिकेच्या विक्रीचा करार केल्यानंतर, त्याला, ज्या व्यक्तीने ती केल्यानंतर पक्षकारांच्या सदनिका घेतली असेल किंवा ती घेण्यास तयार असेल अशा व्यक्तीच्या पूर्वसंमतीशिवाय ती संमतीविना सदनिका गहाण ठेवता येणार नाही किंवा तिच्यावर बोजा निर्माण करता येणार नाही आणि जर सदनिका गहाण, कलम ९ मध्ये उल्लेख केलेल्या कराराची नोंदणी केल्यानंतर अशा पूर्वसंमतीशिवाय असे कोणतेही इत्यादी न ठेवणे. गहाण ठेवले असेल किंवा बोजा निर्माण केलेला असेल तर, त्यामुळे अशा व्यक्तीच्या हक्कांना आणि हितसंबंधांना बाधा पोचणार नाही.

प्रवर्तकाने १८. (१) एखाद्या अभिन्यासाचा भाग नसलेल्या, एकमेव इमारतीमधील सदनिका खरेदीदारांची सहकारी संस्था, सहकारी संस्था किंवा कंपनी अथवा व्यक्तींची कायदेशीर संस्था घटित करावयाची असेल त्याबाबतीत, कंपनी, शिखर प्रवर्तक, ज्या दिनांकास अशा इमारतीच्या संबंधातील भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आले असेल, किंवा संस्था किंवा प्रवर्तक, अशा इमारतीमध्ये किमान साठ टक्के सदनिकांचा खरेदीदारांनी ताबा घेतला असेल अथवा प्रवर्तकास महासंघ स्थापन करण्यासाठी उपाययोजना करणे. संपूर्ण मोबदला आणि त्यासंबंधातील इतर रकमा मिळाल्या असतील, यांपैकी जे अगोदर घडेल, त्या दिनांकापासून चार महिन्यांच्या आत, सहकारी संस्थेच्या किंवा कंपनीच्या किंवा, यथास्थिति, अन्य कोणत्याही कायदेशीर संस्थेच्या नोंदणीकरिता सक्षम प्राधिकरणाकडे अर्ज सादर करील.

(२) (क) एकापेक्षा अधिक इमारतींचा किंवा विंगचा समावेश असणाऱ्या एखाद्या अभिन्यासामध्ये सदनिका घेणारी एखादी सहकारी संस्था किंवा कंपनी अथवा व्यक्तींची अन्य कोणतीही कायदेशीर संस्था घटित करण्यात येत असेल त्याबाबतीत, प्रवर्तक, अशा प्रत्येक इमारतीच्या किंवा विंगच्या संबंधात वेगळी आणि स्वतंत्र सहकारी संस्था किंवा कंपनी अथवा अन्य कोणतीही कायदेशीर

संस्था स्थापन करील. प्रवर्तक, अशा इमारतीच्या किंवा विंगच्या संबंधात ज्या दिनांकास भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आले असेल किंवा अशा इमारती किंवा विंगमधील एकूण सदनिका खरेदीदारांच्या किमान साठ टक्के सदनिकांचा खरेदीदारांनी ताबा घेतला असेल अथवा प्रवर्तकास संपूर्ण मोबदला आणि त्यासंबंधातील इतर रकमा मिळाल्या असतील, यापैकी जे अगोदर घडेल त्या दिनांकापासून चार महिन्यांच्या आत, त्याबाबतीत, विहित करण्यात येईल त्याप्रमाणे, प्रत्येक इमारतीच्या आणि विंगच्या बाबतीत, सहकारी संस्थेच्या किंवा कंपनीच्या अथवा अन्य कोणत्याही कायदेशीर संस्थेच्या स्थापनेकरिता अर्ज सादर करील.

(ख) वरील खंड (क) अन्वये, प्रवर्तकाने, अभिन्यासामध्ये एकापेक्षा अधिक इमारती किंवा विंगचा समावेश असणाऱ्या निरनिराळ्या संरचनांमध्ये सदनिका घेणाऱ्या वेगळ्या व स्वतंत्र सहकारी संस्था किंवा कंपनी अथवा व्यक्तींच्या अन्य कोणत्याही कायदेशीर संस्था स्थापन केलेल्या असतील तेव्हा प्रवर्तक, विहित करण्यात येईल अशा कालावधीत, अभिन्यासामधील अशा सर्व संस्थांचा समावेश असणाऱ्या शिखर संस्थेची किंवा महासंघाची स्थापना करील व त्यांची नोंदणी करील.

(३) शिखर संस्था किंवा महासंघ, अभिन्यासामध्ये तरतूद केलेल्या सामाईक क्षेत्रांचे आणि सोयींचे व सुविधांचे प्रशासन करील आणि त्यांचे परिरक्षण करील परंतु, त्याचे सदस्य, आपल्या स्वतःच्या इमारतीच्या संबंधातील, अंतर्गत कामकाजांचे आणि प्रशासनाचे स्वतंत्रपणे नियंत्रण ठेवतील.

(४) इमारतीच्या किंवा इमारतींचा समावेश असलेली कोणतीही मालमत्ता निर्माण केल्याची असेल किंवा निर्माण केल्याची असेल आणि प्रवर्तक, महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० याच्या तरतुदी लागू करण्यासाठी अशी मालमत्ता त्या अधिनियमाद्वारे तरतूद केल्याप्रमाणे, प्रतिज्ञापत्र निष्पादन करून व त्याची नोंदणी करून सादर करील तेव्हा, प्रवर्तक, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० यामध्ये व्याख्या केल्याप्रमाणे निबंधकाला तदनुसार कळवील, आणि अशा प्रकरणांमध्ये कोणतीही सहकारी संस्था किंवा कंपनी स्थापन करणे विधिसंमत नसेल.

(५) (क) जर प्रवर्तक,—

(एक) महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० यामध्ये तरतूद केलेल्या रीतीने, संस्थेच्या नोंदणीकरिता;

(दोन) विहित केलेल्या रीतीने शिखर संस्थेची किंवा महासंघाची नोंदणी करण्याकरिता,

निबंधकाकडे विहित कालावधीत अर्ज सादर करण्यात कसूर करील तर, सक्षम प्राधिकरणास, उक्त प्रवर्तकाकडून ज्यांनी सदनिका घेतलेल्या असतील अशा व्यक्तींकडून अर्ज प्राप्त झाल्यावर, जिल्हा उप निबंधकास, उप निबंधकास किंवा यथास्थिति, संबंधित सहायक निबंधकास, अभिन्यासामधील कोणत्याही इमारतीशी संबंधित असलेल्या सहकारी संस्थेची किंवा कंपनीची किंवा इतर कोणत्याही कायदेशीर संस्थेची नोंदणी करण्याचा निदेश देता येईल.

(ख) प्रथम अर्जदारांच्या विनंतीच्या खरेपणाविषयी पडताळणी केल्याशिवाय, आणि संबंधित

प्रवर्तकास आपले म्हणणे मांडण्याची वाजवी संधी दिल्याशिवाय, सक्षम प्राधिकरणाकडून खंड (एक) किंवा (दोन) अन्वये, कोणत्याही संस्थेची किंवा शिखर संस्थेची अथवा महासंघाची नोंदणी करण्याचे असे कोणतेही निदेश जिल्हा उप निबंधकाला, उप निबंधकाला किंवा, यथास्थिति, संबंधित सहायक निबंधकाला देण्यात येणार नाहीत.

प्रवर्तकाने १९. (१) ज्यात केवळ एकाच इमारतीचे बांधकाम करावयाचे असेल अशा मालमत्तेच्या मालकीहक्क, संबंधात, आणि सदनिका खरेदीदारांच्या संघटनेने केलेल्या करारनाम्यात प्रवर्तकाचा हक्क इत्यादी, अभिहस्तांतरित करण्यासाठी कोणताही कालावधी ठरविलेला नसेल तर, प्रवर्तक, कोणत्याही करणे आणि असल्यास, उर्वरित सदनिकांचा विनियोग करण्याच्या त्याच्या हक्काच्या अधीन राहून, ज्या करारनाम्यानुसार दिनांकास सहकारी संस्थेची किंवा कंपनीची नोंदणी करण्यात आली असेल किंवा यथास्थिति, दस्तऐवज निष्पादित करणे. सदनिका खरेदीदारांचा किंवा युनिट धारकांचा संघ यथोचितरित्या घटित करण्यात आला असेल त्या दिनांकापासून चार महिन्यांच्या आत, अभिहस्तांतरणपत्र निष्पादित करील. प्रवर्तकाने महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० च्या तरतुदी लागू होण्यासाठी त्या अधिनियमाच्या कलम २ अन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे प्रतिज्ञापत्र निष्पादित करून आणि त्याची नोंदणी करून आपली मालमत्ता सादर केली असेल आणि वेश्म घेण्यास तयार असलेल्या प्रत्येक वेश्माच्या संबंधात, प्रवर्तकाचे मालकी हक्क अभिहस्तांतरित करण्याकरिता कोणताही कालावधी ठरविलेला नसेल तर, प्रवर्तक, ज्या दिनांकास वेश्म घेणारा आपल्या वेश्माचा ताबा घेईल त्या दिनांकापासून चार महिन्यांच्या आत, अशा प्रत्येक वेश्म घेणाऱ्याच्या नावाने, वेश्माचे अभिहस्तांतरणपत्र किंवा विलेख निष्पादित करील.

१९७१
चा महा.
१५.

(२) अभिन्यासाच्या बाबतीत, उक्त अभिहस्तांतरणपत्र हे, अभिन्यासाचा संपूर्ण विकास पूर्ण होईल अशा वेळेपर्यंत, इमारतीमध्ये वापरण्यात आलेल्या चटई क्षेत्र निर्देशांकासह ज्या इमारतीतील एकूण सदनिकांच्या किमान साठ टक्के सदनिका, उर्वरित कोणत्याही सदनिकांचा विनियोग करण्याच्या प्रवर्तकाच्या हक्काच्या आणि सर्व सदनिका खरेदीदारांकडून संपूर्ण मोबदल्याची रक्कम आणि शिल्लक देय रक्कम प्राप्त होण्याच्या अधीन राहून, विकलेल्या असतील, केवळ अशाच इमारतीच्या संरचनेच्या संबंधातील असेल. शिवाय, ते अभिहस्तांतरणपत्र सामान्यपणे, अभिन्यासामध्ये विकसित केलेले किंवा विकसित करावयाचे अंतर्गत प्रवेशमार्ग आणि मनोरंजन क्षेत्रे यांच्या वापराच्या हक्कास आणि प्रवर्तक आणि संबंधित सदनिका खरेदीदार यांनी केलेल्या विक्री करारनाम्याच्या अटींमध्ये अशा इमारतीला किंवा इमारतींना वाटप केलेल्या खुल्या जागांच्या वापराच्या हक्कास अधीन असेल :

परंतु, या अधिनियमात किंवा कोणत्याही करारनाम्यात अथवा कोणत्याही न्यायालयाच्या कोणत्याही न्यायनिर्णयात, हुकूमनाम्यात किंवा आदेशात अथवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या अन्य कोणत्याही कायद्यात काहीही अंतर्भूत असले तरी, प्रवर्तक, अभिन्यासामधील अंतर्गत प्रवेश मार्ग व सर्व सोयी, सुविधा आणि सेवा यांच्या वापराच्या हक्कासह, अभिन्यासातील उर्वरित जमिनीचा विकास करण्यास आणि विकास करण्याचे चालू ठेवण्यास आणि उक्त अभिन्यास जमिनीच्या संबंधातील शिल्लक चटई क्षेत्र निर्देशांक आणि शिल्लक चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या विकास हक्कांचे हस्तांतरण आणि शिल्लक अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक यांचा आणि कायद्यात किंवा शासनाच्या अथवा स्थानिक प्राधिकरणाच्या धोरणातील बदलामुळे त्यातील चटई क्षेत्र निर्देशांक व विकास हक्कांचे हस्तांतरण, चटई क्षेत्र निर्देशांक आणि अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक यांमधील कोणत्याही भविष्यातील वाढीचा वापर करून, त्यावर कोणत्याही अतिरिक्त संरचनेचे बांधकाम करण्यास हक्कदार असेल :

परंतु आणखी असे की, सदनिका खरेदीदारांच्या संघटनेकडे कोणत्याही एका किंवा अधिक संरचनेचे अभिहस्तांतरण केल्यानंतर कायद्यामध्ये किंवा शासनाच्या किंवा स्थानिक प्राधिकरणांच्या धोरणातील बदलामुळे अभिन्यासातील भूखंडाच्या चटई क्षेत्र निर्देशांकात वाढ झाली असेल तेव्हा, अभिहस्तांतरित संरचनेत किंवा संरचनांमध्ये उपयोगात आणलेल्या किंवा वापरलेल्या चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या प्रमाणानुसार झालेली, अशा चटई क्षेत्र निर्देशांकामधील वाढ ही, अभिहस्तांतरित संरचनेतील किंवा संरचनांमधील सदनिका खरेदीदारांची असेल आणि प्रवर्तकास, उर्वरित चटई क्षेत्र निर्देशांक किंवा चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या विकास हक्काचे हस्तांतरण किंवा अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक यांचा वापर करण्याच्या प्रयोजनासाठी उक्त अभिन्यासातील किंवा टप्प्यामधील सदनिका खरेदीदारांच्या संघटनेकडून कोणतीही संमती किंवा परवानगी मिळविण्याची आवश्यकता असणार नाही.

(३) अभिन्यासामधील अशा सर्व इमारतींच्या खालील जमीन संपूर्णपणे अविभक्तपणे किंवा अविभाज्यतेने अभिहस्तांकित करावयाचे प्रवर्तकाचे हक्क आणि जर संयुक्तपणे अन्यथा शिखर संस्था किंवा महासंघ यांच्या वतीने अशा सर्व इमारतींच्या खालील समग्र अविभक्त किंवा अविभाज्य जमीन, अशा जमिनीचे अभिहस्तांतरण करण्यासाठी कोणताही कालावधी ठरविलेला नसेल तर, अशा प्रकारे शिखर संस्था किंवा महासंघ स्थापन झाल्यानंतर विहित करण्यात येईल अशा वेळेच्या आत प्रवर्तक शिखर संस्थेच्या किंवा महासंघाच्या प्रवर्तकाकडून असे अभिहस्तांतरणपत्र निष्पादित करण्यात येईल.

(४) प्रवर्तकाने निष्पादित केलेल्या अभिहस्तांतरणपत्राची एक प्रत, विहित कालावधीच्या आत, सक्षम प्राधिकरणाकडे दाखल करणे हे त्या प्रवर्तकाचे कर्तव्य असेल. जर प्रवर्तक विहित कालावधीच्या आत पोट-कलमे (१), (२) किंवा (३) यांद्वारे तरतूद केल्याप्रमाणे अभिहस्तांतरणपत्र निष्पादित करण्यात कसूर करील तर, अशी सहकारी सोसायटी, कंपनी किंवा संघ किंवा शिखर संस्था किंवा यथास्थिति, महासंघ हे, आपल्या नावाने एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरणपत्र मिळण्यास आणि त्याची नोंदणी करून घेण्यास हक्कदार आहेत, असे प्रमाणपत्र देण्यासाठी अशा सहकारी संस्थेच्या, कंपनीच्या किंवा वेश्म मालकांच्या संघाच्या किंवा शिखर संस्थेच्या किंवा, यथास्थिती, महासंघाच्या सदस्यांना, संबंधित सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे लेखी अर्ज करता येईल आणि अशा अर्जासोबत अशा संस्थेच्या, कंपनीच्या किंवा संघाच्या किंवा शिखर संस्थेच्या किंवा महासंघांच्या प्रत्येक सदस्याने प्रवर्तकाबरोबर व्यक्तिगतरीत्या निष्पादित केलेल्या, नोंदणीकृत करारांच्या सत्य प्रती, आणि भोगवटा प्रमाणपत्रासह इतर सर्व संबंधित दस्तऐवज जोडण्यात येतील.

(५) सक्षम प्राधिकारी असा अर्ज मिळाल्यावर वाजवी वेळेत आणि कोणत्याही बाबतीत सहा महिन्यांच्या आत आवश्यक वाटेल अशी चौकशी केल्यानंतर आणि सादर केलेल्या दस्तऐवजांच्या खरेपणाबाबत पडताळणी केल्यानंतर आणि प्रवर्तकाला आपले म्हणणे मांडण्याची वाजवी संधी दिल्यानंतर, त्याप्रकरणी असे प्रमाणपत्र देणे योग्य आहे, याची खात्री पटल्यावर मानीव अभिहस्तांतरण म्हणून अर्जदाराच्या नावाने इमारतीमधील किंवा अभिन्यासामधील प्रवर्तकाचे हक्क, मालकी हक्क व हितसंबंध अभिहस्तांतरित करणाऱ्या अभिहस्तांतरण विलेखाची एकतर्फी अंमलबजावणी करण्यासाठी हे प्रकरण योग्य आहे, असे प्रमाणित करणारे, प्रमाणपत्र, नोंदणी अधिनियम, १९०८ अन्वये उप १९०८ निबंधकाला किंवा इतर कोणत्याही समुचित नोंदणी अधिकाऱ्याला देईल : चा १६.

परंतु, सक्षम प्राधिकाऱ्यांच्या आदेशामुळे व्यथित झालेल्या कोणत्याही पक्षास, उक्त आदेशाविरुद्ध गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाकडे कलम ४० अन्वये अपील दाखल करता येईल.

(६) अशी संस्था, कंपनी, वेश्म मालकांचा संघ किंवा शिखर संस्था किंवा, यथास्थिति, महासंघ यांनी नोंदणी अधिनियम, १९०८ अन्वये नियुक्त करण्यात आलेल्या उप निबंधकाला किंवा संबंधित समुचित नोंदणी अधिकाऱ्याला अर्ज सादर केल्यावर, उप निबंधक किंवा संबंधित समुचित नोंदणी अधिकारी अभिहस्तांतरणाच्या एकपाश्वर्ती संलेखासह सक्षम प्राधिकाऱ्याने दिलेल्या प्रमाणपत्राची नोंदणी अधिनियम, १९०८ मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, मानीव अभिहस्तांतरण संलेख अशी नोंदणी करील. चा १६.

(७) अभिन्यासामधील इमारतीच्या किंवा इमारतीच्या अभिहस्तांतरणपत्राची किंवा एकपाश्वर्ती मानीव अभिहस्तांतरणपत्राची अंमलबजावणी झाल्यावर ज्या संघटनेच्या नावाने असे अभिहस्तांतरणपत्र निष्पादित केले असेल, अशी संघटना, इमारतीमध्ये वापरलेला चटई क्षेत्र निर्देशांक किंवा चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या विकास हक्काचे हस्तांतरण किंवा अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक यांच्या तुलनेत अशा इमारतीचे किंवा इमारतीचे कोणतेही पुनर्बांधकाम किंवा पुनर्विकास करण्यास हक्कदार असेल. तसेच, पोट-कलम (१) च्या तरतुदीनुसार चटई क्षेत्र निर्देशांकामधील वाढीव प्रमाणशीर हिस्सा मिळण्यास हक्कदार असेल आणि उक्त संघटनेने इमारतीचे किंवा इमारतीचे कोणतेही पुनर्बांधकाम किंवा पुनर्विकासाचे काम हाती घेतल्यास, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यात काहीही अंतर्भूत असले तरी, प्रवर्तक आणि संबंधित सदनिका खरेदीदार यांनी निष्पादित केलेल्या विक्री करारानुसार अशा इमारतीला किंवा इमारतींना वाटप केलेल्या जमिनीच्या भागावर प्रवर्तकाच्या पूर्वपरवानगीशिवाय तसे करण्यास अशी संघटना हक्कदार असेल.

(८) प्रवर्तक किंवा जमीन मालक हे, उर्वरित कोणत्याही सदनिकांचा विनियोग करण्याबाबतच्या प्रवर्तकाच्या अधिकाराच्या आणि अभिन्यासामधील भूखंडावर बांधलेल्या सर्व इमारतीमधील किंवा संरचनांमधील सर्व सदनिका खरेदीदारांकडून संपूर्ण मोबदला व येणे असलेल्या रकमा प्राप्त होण्याच्या अधीन राहून, शिखर संस्था किंवा महासंघ यांना अभिन्यास भूखंड किंवा जमीन अभिहस्तांतरण करील. शिखर संस्थेला किंवा महासंघाला अभिन्यास जमिनीचे अभिहस्तांतरण केल्यानंतर शासनाच्या किंवा नियामक धोरणांत बदल झाल्यामुळे अभिन्यास भूखंडावर उपलब्ध चटई क्षेत्र निर्देशांक किंवा विकास हक्क हस्तांतरण किंवा अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक किंवा कोणतेही लाभ यांमध्ये कोणतीही वाढ झाली असेल तेव्हा किंवा एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरण झाल्यानंतर चटई क्षेत्र निर्देशांक, विकास हक्क हस्तांतरण किंवा अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक आणि इतर लाभ यांमध्ये झालेली अशी वाढ, संबंधित कायदेशीर संस्थांकडून व्यवस्थापन केल्या जाणाऱ्या इमारतीच्या प्रयोजनासाठी वापरण्यात आलेल्या विकास हक्काचे हस्तांतरण, चटई क्षेत्र किंवा अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक यांच्या प्रमाणानुसार अशा संबंधित कायदेशीर संस्थांमध्ये विभागून देण्यात येईल.

(९) अभिन्यासामधील भूखंडावरील कायदेशीर संस्थेने स्थापन केलेली शिखर संस्था किंवा महासंघ अशा अभिन्यास भूखंडावरील इमारतीमधील किंवा इमारती यांमधील कोणतेही कायदेशीर अधिकार, मालकी हक्क व हितसंबंध न घेता, सामाईक क्षेत्रे आणि सुविधा व्यवस्था पाहील आणि त्यांचे नियंत्रण करील. इमारतीमधील किंवा इमारतींमधील सर्व कायदेशीर हक्क, मालकी हक्क आणि हितसंबंध, हे ज्यांच्या नावाने अशा इमारतीचे किंवा इमारतींचे अभिहस्तांतरणपत्र निष्पादित केले असेल अशा संबंधित संस्थांचे असतील.

२०. (१) ज्या व्यक्तीने सदनिका घेण्याचा करार केला असेल अशी प्रत्येक व्यक्ती, सदनिका प्रवर्तकाबरोबरच्या तिच्या करारानुसार योग्य अशा वेळी व ठिकाणी स्थानिक कर, पाणी व विद्युत खरेदीदारांची सर्वसाधारण आकार, कोणतेही असल्यास भुई भाडे, आणि इतर सार्वजनिक आकार यांचे त्याच्या मालकीच्या दायित्वे. प्रमाणात प्रदान करील.

(२) जिने सदनिका घेण्याचा करार निष्पादित केला असेल आणि जिने वाजवी कारणाशिवाय किंवा पोट-कलम (१) चे अनुपालन केले नसेल किंवा उल्लंघन केले असेल अशी कोणतीही व्यक्ती, तिने जेवढी रक्कम भरण्यात कसूर केली असेल तेवढ्या रकमेपर्यंत असू शकेल इतक्या दंडाच्या शिक्षेस पात्र असेल.

२१. राज्य शासनास, **राजपत्रातील** अधिसूचनेद्वारे त्या अधिसूचनेमध्ये विनिर्दिष्ट करावयाच्या क्षेत्रासाठी किंवा क्षेत्रासाठी या अधिनियमांखालील अधिकारांचा वापर करण्याच्या आणि कर्तव्ये पार पाडण्याच्या प्रयोजनांकरिता सक्षम प्राधिकारी म्हणून, जिल्हा उप निबंधक, सहकारी संस्था या पदाच्या दर्जापेक्षा कमी दर्जाचा नसेल असा अधिकारी नियुक्त करता येईल आणि वेगवेगळ्या क्षेत्रांकरिता सक्षम प्राधिकारी म्हणून वेगवेगळे अधिकारी नियुक्त करता येतील. सक्षम प्राधिकारी नियुक्त करणे.

२२. (१) राज्य शासनास, **राजपत्रातील** अधिसूचनेद्वारे नियत करण्यात येईल अशा दिनांकापासून गृहनिर्माण व अशा क्षेत्रासाठी, या अधिनियमाच्या प्रयोजनांकरिता “ गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण ” म्हणून नियामक प्राधिकरण संबोधले जाणारे एक किंवा त्याहून अधिक प्राधिकरणे स्थापन करता येतील. स्थापन करणे.

(२) पोट-कलम (१) अन्वये स्थापन करण्यात आलेले गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण हे, अखंड परंपरा व सामाईक मुद्रा असलेला, उपरोक्त नावाने संबोधला जाणारा एक निगम निकाय असेल. त्यास, या अधिनियमाच्या तरतुदींच्या अधीनतेने, स्थावर व जंगम अशी दोन्ही प्रकारची मालमत्ता संपादन करण्याचा, ती धारण करण्याचा व ती निकालात काढण्याचा आणि संविदा करण्याचा अधिकार असेल, आणि त्याच्या उक्त नावाने त्याला किंवा त्याच्यावर दावा लावता येईल किंवा दावा दाखल करता येईल.

२३. गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणामध्ये, ज्यांना सामान्य प्रशासन, नगर विकास, गृहनिर्माण, वित्त, कायदा किंवा व्यवस्थापन या क्षेत्रातील विशेष ज्ञान आणि व्यावसायिक अनुभव असेल अशा व्यक्तींमधून राज्य शासनाकडून नियुक्त केल्या जाणाऱ्या अध्यक्षाचा आणि दोन किंवा अधिक सदस्यांचा समावेश असेल : गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाची रचना.

परंतु, जी व्यक्ती शासकीय सेवेत आहे किंवा होती, अशी व्यक्ती, राज्य शासनाच्या प्रधान सचिवाचे पद किंवा भारत सरकारच्या नियंत्रणाखालील कोणतेही समतुल्य पद धारण करीत असल्याखेरीज किंवा तिने ते धारण केलेले असल्याखेरीज तिची अध्यक्ष म्हणून नियुक्ती केली जाणार नाही.

गृहनिर्माण २४. (१) अध्यक्ष आणि इतर सदस्य, त्यांनी आपआपली पदे ग्रहण केल्याच्या दिनांकापासून
नियामक पाच वर्षांपेक्षा अधिक नसेल इतक्या मुदतीसाठी किंवा त्यांची वयाची पासष्ट वर्षे पूर्ण होईपर्यंत,
प्राधिकरणाच्या यापैकी जे आधी घडेल तोपर्यंत, पद धारण करतील.
अध्यक्षाचा (२) अध्यक्ष व इतर सदस्य यांना देय असलेले वेतन व भत्ते, आणि त्यांच्या सेवेच्या इतर अटी
आणि इतर व शर्ती, विहित करण्यात येतील त्याप्रमाणे असतील.
सदस्यांचा पदावधी. (३) अध्यक्ष व इतर सदस्यांचे वेतन व भत्ते आणि सेवेच्या इतर शर्तींमध्ये त्यांच्या नियुक्तीनंतर,
त्यांना अहितकारक ठरतील असे कोणतेही बदल करण्यात येणार नाहीत.

(४) शासकीय अधिकाऱ्याची अध्यक्ष किंवा सदस्य म्हणून निवड झाल्यानंतर, पदग्रहण करण्यापूर्वी
त्याला सेवेतून निवृत्ती घ्यावी लागेल.

(५) अध्यक्ष किंवा कोणत्याही सदस्यास, तीन महिन्यांपेक्षा कमी नसेल इतक्या कालावधीची लेखी
नोटीस राज्य शासनास देऊन आपले पद सोडता येईल किंवा कलम २६ च्या तरतुदींनुसार त्याला
त्याच्या पदावरून काढून टाकता येईल.

(६) अध्यक्ष किंवा कोणताही सदस्य, पद सोडल्यावर, असे पद सोडल्याच्या दिनांकापासून एका
वर्षाच्या कालावधीसाठी गृहनिर्माण क्षेत्रामधील कोणताही वाणिज्यिक रोजगार स्वीकारणार नाही.

अध्यक्षाचे २५. अध्यक्ष, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाचे कामकाज चालवण्याबाबतचे सर्वसाधारण अधीक्षण
प्रशासकीय व निदेशन याचे अधिकार असतील, आणि तो गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या बैठकीचे अध्यक्षपद
अधिकार. स्वीकारण्यासह, विहित करण्यात येतील अशा गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या प्रशासकीय अधिकारांचा
वापर करील व अशी कार्ये पार पाडील.

विवक्षित २६. (१) राज्य शासनास, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या अध्यक्षाला किंवा, यथास्थिति,
परिस्थितीमध्ये कोणत्याही सदस्याला,—
गृहनिर्माण (क) नादार म्हणून अभिनिर्णीत करण्यात आले असेल ; किंवा
नियामक (ख) राज्य शासनाच्या मते, नैतिक अधःपतनाचा अंतर्भाव असणाऱ्या एखाद्या अपराधाबद्दल
प्राधिकरणाचे त्याला दोषी ठरविण्यात आले असेल ; किंवा
अध्यक्ष व (ग) तो, अध्यक्ष किंवा सदस्य म्हणून शारीरिक किंवा मानसिकदृष्ट्या काम करण्यास असमर्थ
सदस्य यांना झाला असेल ; किंवा
पदावरून काढून टाकणे. (घ) तो, अध्यक्ष किंवा सदस्य म्हणून, जर त्याच्या कार्यावर बाधक परिणाम होण्याचा संभव
असेल अशाप्रकारचे आर्थिक किंवा अन्य हितसंबंध त्याने संपादित केले असतील ; किंवा
(ङ) त्याचे अधिकारपदावर राहणे हे, सार्वजनिक हितास बाधक ठरेल अशाप्रकारे त्याने आपल्या
पदाचा गैरवापर केला असेल,

तर, आदेशाद्वारे त्याला त्याच्या पदावरून काढून टाकता येईल.

(२) अध्यक्षाला किंवा सदस्याला त्याबाबतीत आपले म्हणणे मांडण्याची वाजवी संधी देण्यात
आल्याशिवाय त्याला पोट-कलम (१) च्या खंड (घ) किंवा खंड (ङ) अन्वये त्याच्या पदावरून
काढून टाकण्यात येणार नाही.

२७. (१) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकारणास, या अधिनियमान्वये त्याची कार्ये कार्यक्षमतेने पार पाडण्याकरिता आवश्यक असतील इतके अधिकारी व कर्मचारी नियुक्त करता येतील.

(२) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाचे अधिकारी व कर्मचारी हे, त्यांच्या अध्यक्षाच्या सर्वसाधारण अधीक्षणाखाली आपली कार्ये पार पाडतील. त्यांचे वेतन व भत्ते आणि सेवेच्या इतर शर्ती विनियमांद्वारे निर्धारित करण्यात येतील अशा असतील.

गृहनिर्माण
नियामक
प्राधिकरणाचे
अधिकारी.

२८. (१) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण, विनियमांद्वारे निर्धारित करण्यात येईल अशा ठिकाणी व अशा वेळी बैठक भरवील आणि त्या बैठकीत कामकाज चालविण्यासंबंधातील अशा कार्यपद्धतीचे पालन करील.

गृहनिर्माण
नियामक
प्राधिकरणाच्या
बैठकी.

(२) अध्यक्ष, कोणत्याही कारणास्तव, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या बैठकीस उपस्थित राहण्यास असमर्थ असल्यास, बैठकीस उपस्थित असलेल्या सदस्यांमधील ज्येष्ठतम सदस्य, बैठकीचे अध्यक्षस्थान भूषवील :

परंतु, कलम ७ खालील नोंदणी रद्द करण्यासंबंधीचा कोणताही निर्णय सर्व सदस्य उपस्थित असलेल्या बैठकीत घेण्यात आला असल्याखेरीज, त्याची अंमलबजावणी करण्यात येणार नाही.

(३) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या कोणत्याही बैठकीत जे प्रश्न मांडण्यात येतील त्यावर उपस्थित सदस्यांच्या बहुमताने व मतदानाने निर्णय करण्यात येईल, आणि समसमान मते पडल्यास, अध्यक्ष किंवा अध्यक्षस्थानी असलेल्या सदस्यास दुसऱ्यांदा किंवा निर्णायक मत देण्याचा अधिकार असेल.

२९. (१) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण पुढील कार्ये पार पाडील :—

गृहनिर्माण
नियामक
प्राधिकरणाची
कार्ये.

(एक) हा अधिनियम व त्याखाली करण्यात आलेले नियम यांअन्वये प्रवर्तक व वाटपग्राही यांच्यावर टाकण्यात आलेल्या आबंधनांच्या अनुपालनाची खातरजमा करणे ;

(दोन) या अधिनियमाखालील त्याच्या अधिकारांचा वापर करून देण्यात आलेल्या त्यांच्या आदेशांचे किंवा निदेशांचे अनुपालन करण्यात येत असल्याबाबतची चौकशी करण्याची व्यवस्था करणे ;

(तीन) विनियमांद्वारे निर्धारित करण्यात येतील अशा दराने आणि अशा सेवांच्या बाबतीत शुल्क आणि इतर आकार बसविणे ;

(चार) त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यान्वये, कोणताही अपराध करणाऱ्या प्रवर्तकाविरुद्ध किंवा वाटपग्राहीविरुद्ध कारवाई करण्यासाठी प्रकरण यथोचित प्राधिकरणाला कळविणे ;

(पाच) या अधिनियमान्वये प्रदर्शित करण्यासाठी, यात ठरवून दिल्याप्रमाणे सर्व तपशीलासह आधारसामग्रीप्रमाणे तिच्या अधिकारक्षेत्रातील सर्व प्रकल्पांच्या अभिलेखांचे एक संकेतस्थळ तयार करणे व तिचे परिरक्षण करणे ;

(सहा) कलम ३३ अन्वये उपाययोजना करणे ;

(सात) राज्य शासनाकडून, आवश्यक वाटेल त्याप्रमाणे, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाकडे सोपविण्यात येतील अशी गृहनिर्माण क्षेत्राशी संबंधित अशी इतर कार्ये पार पाडणे ;

(आठ) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ यामध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, चटई क्षेत्र निर्देशांकातील आणि विहित करण्यात येईल त्याप्रमाणे कोणत्याही संबंधित चा बाबींमधील बदलांशी संबंधित विद्यमान विकास नियंत्रण नियमावलींमधील बाबींमध्ये, एकतर स्वाधिकारे किंवा राज्य शासनाच्या विनंतीवरून शिफारशी करणे : १९६६ महा. ३७.

परंतु, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण, शासनाने शिफारशी मागवल्याच्या दिनांकापासून साठ दिवसांच्या कालावधीमध्ये, त्याच्या शिफारशी पाठवील :

परंतु आणखी असे की, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणास, या पोट-कलमान्वये शिफारशी करण्याच्या प्रयोजनार्थ आवश्यक असेल अशी माहिती किंवा दस्तऐवज देण्यासाठी राज्य शासनाला विनंती करता येईल आणि शासन, अशी विनंती प्राप्त झाल्यापासून साठ दिवसांच्या कालावधीत अशी माहिती पुरवील :

परंतु तसेच, राज्य शासनाने, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाची शिफारस विचारात घेता, अशी शिफारस स्वीकारली जाऊ शकत नाही किंवा त्यात फेरबदल करण्याची गरज आहे असा प्रथमदर्शनी निष्कर्ष काढला असेल तर, राज्य शासन, त्या शिफारशी गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाकडे, त्याच्या पुनर्विचारार्थ, परत पाठवील आणि प्राधिकरणास, असा निर्देश प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून पंधरा दिवसांच्या आत, शासनाने केलेले निर्देश विचारात घेतल्यानंतर, आपली शिफारस राज्य शासनाकडे पाठविता येईल. अशी शिफारस, कोणतीही असल्यास, प्राप्त झाल्यानंतर, राज्य शासन अंतिम निर्णय घेईल.

(२) याबाबतीत तक्रार अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण, पक्षकारांकडून किंवा यथास्थिती, त्यांच्या प्रतिनिधींकडून प्रकरण ऐकून घेतल्यानंतर आणि त्यास योग्य वाटेल अशी चौकशी केल्यानंतर, अशा अर्जाच्या दिनांकापासून किंवा, यथास्थिती, स्वाधिकारे कार्यवाहीच्या प्रारंभाच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या कालावधीत किंवा गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाला यथोचित असल्याचे दिसून येईल अशा पुढील वेळेत, कारणे लेखी नमूद करून आदेश देईल.

(३) या अधिनियमाअन्वये आणि त्याखाली केलेल्या नियमांन्वये, प्रवर्तक, सदनिका खरेदीदारांची आणि वाटपग्राहींची संघटना किंवा सदनिका किंवा युनिट घेणारे यांच्यावर टाकलेली आबंधने पार पाडण्यात अपयशी ठरल्याबाबतच्या त्यांच्यामधील कोणत्याही विवादावर, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण, विनियमांद्वारे, निर्धारित करील अशा गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या कोणत्याही एक सदस्यीय न्यायपीठाद्वारे अभिनिर्णय करता येईल :

परंतु, या कलमातील कोणतीही गोष्ट, कॉम्पिटिशन अधिनियम, २००२ अन्वये स्थापन केलेल्या कॉम्पिटिशन आयोगाच्या अधिकारिते अधीन असणाऱ्या बाबींच्या संबंधात लागू असणार नाही. २००३ चा १२.

(४) (क) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण, विहित करण्यात येईल अशा नमुन्यात व अशा वेळेत, प्रत्येक वर्षातून एकदा पुढील गोष्टींचा अंतर्भाव असलेला अहवाल तयार करील व तो राज्य शासनास सादर करील,—

(एक) मागील वर्षाच्या गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या सर्व कार्यक्रमांचा तपशील ; आणि

(दोन) मागील वर्षाचे वार्षिक लेखे.

(ख) वरील खंड (क) अन्वये प्राप्त झालेल्या अहवालाची प्रत, ती, प्राप्त झाल्यानंतर, शक्य तितक्या लवकर, राज्य विधानमंडळाच्या प्रत्येक सभागृहासमोर ठेवण्यात येईल.

३०. जेथे गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाला असे करणे इष्ट वाटेल तेथे त्या प्राधिकरणास, माहिती मागविणे, लेखी आदेशाद्वारे,— चौकशी करणे,

(क) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाला आवश्यक वाटेल त्याप्रमाणे, मालकीहक्काच्या इत्यादीबाबत करारनाम्याशी संबंधित प्रवर्तकाच्या आबंधनाच्या अनुपालनाच्या बाबतीतील अशी माहिती किंवा गृहनिर्माण स्पष्टीकरण, प्रवर्तकास स्वतः किंवा त्याच्या अधिकृत प्रतिनिधीमार्फत, लेखी देण्याकरिता, कोणत्याही नियामक प्राधिकरणाचे वेळी बोलावता येईल ; अधिकार.

(ख) अशा तक्रारीच्या विषयवस्तुशी संबंधित प्रवर्तकाच्या ताब्यातील, तक्रार असणाऱ्या प्रकल्पाशी किंवा सदनिकेशी संबंधित अशी सर्व लेखापुस्तके किंवा इतर दस्तऐवज आणि तसेच त्याच्याशी संबंधित इतर कोणतीही माहिती प्रवर्तकास स्वतः किंवा त्याच्या अधिकृत प्रतिनिधीमार्फत सादर करण्यासाठी निदेश देता येईल.

३१. गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणास, प्रवर्तकांना व सदनिका किंवा युनिट खरेदीदारांना अथवा संघटनेला त्याचे कर्तव्य पार पाडण्यासाठी त्यास आवश्यक वाटेल असे निदेश वेळोवेळी देता येतील आणि असे निदेश सर्व संबंधितांवर बंधनकारक असतील. गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाचा निदेश देण्याचा अधिकार.

३२. कलम ७ च्या पोट-कलम (१) अन्वये, नोंदणी रद्द झाल्यावर, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण, नोंदणी रद्द ज्या प्रकल्पाकरिता सदनिका आणि इमारती बांधण्यात आल्या असतील किंवा ज्या प्रकल्पाची नोंदणी झाल्याच्या परिणामी रद्द करण्यात आली असेल त्यांची पणनव्यवस्था व विक्री करण्यास प्रवर्तकास मनाई करील. गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाचे अधिकार.

३३. गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण, स्थावर संपदा बाजाराला निकोप, पारदर्शक, कार्यक्षम आणि स्पर्धात्मक बनविण्यासाठी, त्यामध्ये वाढ करण्याकरिता व त्यास चालना देण्याकरिता शक्य तितक्या सर्व उपाययोजना, आणि विशेषतः, पुढील उपाययोजना करील :— क्षेत्राचा नियोजनबद्ध विकास

(क) केंद्र सरकार व राज्य शासन, भारतीय मानक ब्युरो, नागरी स्थानिक संस्था, प्रवर्तक, अभियंते आणि वास्तूशास्त्रज्ञ यांचे संघ आणि इतर हितसंबंधित व्यक्ती यांच्यामध्ये राष्ट्रीय इमारत संहिता किंवा भारतीय मानक ब्युरो यांनी संबंधित क्षेत्राकरिता विहित केलेली संरचनात्मक सुरक्षा मानके किंवा राज्य शासनाने वेळोवेळी, फेरबदल केल्याप्रमाणे स्थानिक इमारत उपविधीच्या सांविधिक तरतुदी यांचे अनिवार्य तत्वावर अनुसरण करणारे मतैक्य प्रस्थापित करणे ; करण्यासाठी व त्यास चालना देण्यासाठी गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाने हाती

(ख) जलद प्रक्रियेसाठी आणि नियोजनाच्या परवानगीची मंजूरी मिळण्यासाठी प्रमाण कार्यपद्धतींची आणि मानकांची चौकट तयार करण्याबाबत राज्य शासनाला सूचना करणे ; ध्यावयाच्या उपाययोजना.

(ग) विहित केल्याप्रमाणे प्रवर्तकांच्या संघाने किंवा महासंघाने विकसित केलेल्या प्रतवारी मापदंडाच्या आधारे स्वयंनियमनाच्या पद्धतीमार्फत गुंतवणूकदार व उपभोक्ते दोहोंच्या विश्वासाचा स्तर उंचावण्याच्या दृष्टीने प्रवर्तकांच्या संघाद्वारे, स्थावर संपदा प्रकल्पांच्या प्रतवारीला आणि प्रवर्तकांच्या प्रतवारीला चालना देणे ;

(घ) स्थावर मालमत्ता क्षेत्राच्यावतीने, सुलभ व सहज पत कर्ज, किंवा गृह कर्ज, विश्वासाह आणि भरवशाची जमीन हक्क प्रमाणन पद्धती, मालमत्तांची जलदगतीने आणि पारदर्शकरितीने नोंदणी, बांधलेल्या मालमत्तांची योग्य निगा राखणे आणि परिरक्षण, प्रवर्तक आणि सदनिका किंवा युनिट खरेदीदार यांच्यामधील समन्यायी व संतुलित संबंधाकरिता सांविधिक चौकट यांमध्ये योग्यरित्या आणि सहज प्रवेश मिळवण्यासारख्या मुद्यांचे अधिवक्तव्य करताना, शासन, वित्तीय संस्था, स्थानिक संस्था, नियामक प्राधिकरणे व इतर संबंधित हितसंबंधित व्यक्ती यांच्याकडे पाठपुरावा करणे ;

(ड) पर्यावरण—अनुकूल किंवा हरित इमारती (ग्रीन बिल्डिंग) यांच्या बांधकामास आणि पाण्याच्या संवर्धनाकरिता व त्याच्या पुनर्चक्रणाकरिता उपाययोजना करण्यास चालना देणे ;

(च) संरचनात्मकदृष्ट्या सुरक्षित आणि परवडण्याजोग्या घरांच्या बांधकामाला उत्तेजन देण्यासाठी, उचित बांधकाम साहित्य, खिळण्या, जोडणी आणि बांधकाम तंत्र यांचे मानकीकरण आणि वापर यांना चालना देणे.

गृहनिर्माण
नियामक
प्राधिकरणाचा
स्वतःच्या
कार्यपद्धतीचे
नियमन
करण्याचा
अधिकार.

३४. (१) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण नैसर्गिक न्याय तत्त्वांचे पालन करील आणि या अधिनियमाच्या तरतुदींच्या आणि त्याखाली करण्यात आलेल्या कोणत्याही नियमांच्या अधीन राहून, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाला विनियमांद्वारे आपल्या स्वतःच्या कार्यपद्धतीचे नियमन करण्याचे अधिकार असतील.

(२) या अधिनियमाखालील कर्तव्ये पार पाडण्याच्या प्रयोजनासाठी, दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ १९०८
अन्वये, पुढील बाबींच्या संबंधातील दाव्याची न्यायचौकशी करताना, दिवाणी न्यायालयाकडे निहित चा ५.
असलेले अधिकार गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाला असतील :—

(क) प्रवर्तक, प्रवर्तकाचा अधिकृत प्रतिनिधी किंवा कोणतीही व्यक्ती यांना समन्स पाठवून उपस्थित राहण्यास भाग पाडणे आणि त्यांची शपथेवर तपासणी करणे ;

(ख) दस्तऐवजांचा शोध घेण्यास आणि ते सादर करण्यास फर्माविणे ;

(ग) शपथपत्रांवर पुरावा स्वीकारणे ;

(घ) भारतीय पुरावा अधिनियम, १८७२ याची कलमे १२३ व १२४ यांच्या तरतुदींना अधीन १८७२
राहून, कोणताही सार्वजनिक अभिलेख किंवा दस्तऐवज अथवा अशा अभिलेखाची किंवा दस्तऐवजाची चा १.
प्रत कोणत्याही कार्यालयाकडून मागविणे ;

(ड) साक्षीदारांची किंवा दस्तऐवजांची तपासणी करण्याकरिता आयोगपत्र काढणे ;

(च) आपल्या निर्णयांचे पुनर्विलोकन करणे ;

(छ) अनुपस्थितीच्या कारणाकरिता एखादा अर्ज फेटाळणे किंवा त्यात एकतर्फी निर्णय देणे ;
आणि

(ज) विहित करण्यात येईल अशी इतर कोणतीही बाब.

३५. गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाची कोणतीही कृती किंवा कार्यवाही ही पुढीलपैकी कोणत्याही रिक्तपदे इत्यादींमुळे कारणावरून अवैध ठरणार नाही,—

(क) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण घटीत करतांना कोणतेही रिक्त पद, किंवा कोणतीही उणीव; किंवा

(ख) अध्यक्ष किंवा सदस्य म्हणून कार्यरत असणाऱ्या एखाद्या व्यक्तीच्या नियुक्तीमधील कोणतीही उणीव; किंवा

(ग) प्रकरणाच्या गुणवत्तेला बाधा न पोचवणाऱ्या गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या कार्यपद्धतीमधील कोणतीही अनियमितता.

नियामक प्राधिकरणाची कार्यवाही अवैध न ठरणे.

३६. (१) राज्य शासन, **राजपत्रातील** अधिसूचनेद्वारे, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाचा कोणताही गृहनिर्माण विवाद अभिनिर्णीत करण्यासाठी, कोणताही निदेश, निर्णय आणि आदेश यांविरुद्ध अपिलाची सुनावणी अपील न्यायाधिकरणाची करण्यासाठी व ते निकालात काढण्यासाठी, “गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण” या नावाचे न्यायाधिकरण स्थापन करील.

(२) गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणामध्ये अध्यक्षाचा आणि राज्य शासनाने नियुक्त करावयाच्या दोनपेक्षा अधिक नसतील इतक्या सदस्यांचा समावेश असेल आणि गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाच्या अध्यक्षाची निवड ही उच्च न्यायालयाच्या मुख्य न्यायमूर्तीशी विचारविनिमय करून, शासनाकडून, करण्यात येईल.

(३) एखादी व्यक्ती,—

(क) अध्यक्षाच्या बाबतीत, उच्च न्यायालयाच्या न्यायाधीशाच्या पदावर कार्यरत असल्याखेरीज किंवा ती उच्च न्यायालयाची निवृत्त न्यायाधीश असल्याखेरीज ;

(ख) सदस्याच्या बाबतीत, तिने राज्य शासनाच्या प्रधान सचिवाचे पद किंवा भारत सरकारचे समकक्ष पद धारण केलेले असल्याखेरीज किंवा ती नगरविकास, गृहनिर्माण, वित्त, विधि किंवा व्यवस्थापन या क्षेत्रात तरबेज असलेली व्यक्ती असल्याखेरीज,

गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाचा अध्यक्ष म्हणून किंवा सदस्य म्हणून नियुक्तीसाठी अर्ह असणार नाही.

३७. (१) गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाचा अध्यक्ष आणि सदस्य, त्यांनी आपला कार्यभार ग्रहण केल्याच्या दिनांकापासून तीन वर्षांपेक्षा अधिक होणार नाही इतक्या मुदतीसाठी किंवा त्यांच्या वयाची अडुसष्ट वर्षे पूर्ण होईपर्यंत, यापैकी जे आधी घडेल तो पर्यंत, पद धारण करतील.

अध्यक्षाचा आणि सदस्यांचा पदावधी आणि सेवाशर्ती.

(२) गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाचा अध्यक्ष आणि सदस्य यांना देय असणारे वेतन व भत्ते आणि त्यांच्या सेवेच्या इतर अटी व शर्ती या, विहित करण्यात येतील अशा असतील आणि त्यांच्या नियुक्तीनंतर त्यांना हानीकारक होईल असे त्यात बदल करण्यात येणार नाहीत.

(३) गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाच्या अध्यक्षास किंवा सदस्यास, राज्य शासनाकडे, तीन महिन्यांपेक्षा कमी नाही इतक्या कालावधीची लेखी नोटीस देऊन आपले पद सोडता येईल किंवा कलम ३८ च्या तरतुदीनुसार त्याला पदावरून दूर करता येईल.

(४) एखाद्या कार्यरत व्यक्तीची गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाचा अध्यक्ष म्हणून किंवा सदस्य म्हणून निवड झाल्यावर त्यास रुजू होण्यापूर्वी, सेवेमधून सेवानिवृत्त व्हावे लागेल.

(५) गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाचा अध्यक्ष किंवा कोणताही सदस्य असे पद धारण केल्याचे समाप्त झाल्याच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या कालावधीकरिता गृहनिर्माण क्षेत्रामध्ये कोणताही वाणिज्यिक रोजगार स्वीकारणार नाही.

गृहनिर्माण
अपील
न्यायाधिकरणाच्या
अध्यक्षास
किंवा सदस्यास
विवक्षित
परिस्थितीमध्ये
पदावरून दूर
करणे.

३८. (१) राज्य शासनास, गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाच्या अध्यक्षाला किंवा कोणत्याही सदस्याला,—

(क) तो, नादार असल्याचे अभिनिर्णीत करण्यात आले असेल ; किंवा

(ख) राज्य शासनाच्या मते, नैतिक अधःपतनाचा अंतर्भाव असलेल्या अपराधाबद्दल दोषी ठरविण्यात आले असेल ; किंवा

(ग) तो अध्यक्ष किंवा सदस्य म्हणून काम करण्यास शारीरिकदृष्ट्या किंवा मानसिकदृष्ट्या असमर्थ झाला असेल ; किंवा

(घ) अध्यक्ष किंवा सदस्य म्हणून जर त्याच्या कार्यावर बाधक परिणाम होण्याचा संभव असेल अशा प्रकारचे आर्थिक किंवा अन्य हितसंबंध त्याने संपादित केले असतील ; किंवा

(ङ) त्याचे अधिकारपदावर राहणे हे सार्वजनिक हितास बाधक ठरावे अशा प्रकारे त्याने आपल्या पदाचा गैरवापर केला असेल,

—तर, आदेशाद्वारे त्याच्या पदावरून त्याला काढून टाकता येईल.

(२) पोट-कलम (१) मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, राज्य शासनाकडून याबाबतीत उच्च न्यायालयाकडे निर्देश करण्यात आल्यावर, उच्च न्यायालयाने चौकशी केल्यानंतर, गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाच्या अध्यक्षास किंवा सदस्यास त्या पोट-कलमाच्या खंड (घ) किंवा खंड (ङ) यांमध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या कारणांवरून काढून टाकावे अशी उच्च न्यायालयाने शिफारस केल्याशिवाय, अशा कोणत्याही कारणांवरून अशा अध्यक्षास किंवा सदस्यास त्याच्या पदावरून काढून टाकण्यात येणार नाही.

(३) अशा निर्देशावरील उच्च न्यायालयाचा अहवाल मिळाल्यावर, राज्य शासन आदेश काढेपर्यंत, राज्य शासनास, ज्याच्या संबंधात पोट-कलम (२) अन्वये उच्च न्यायालयाकडे निर्देश करण्यात आला असेल त्या गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाच्या अध्यक्षास किंवा यथास्थिति, सदस्याला पदावरून निलंबित करता येईल.

गृहनिर्माण
अपील
न्यायाधिकरणाचे
अधिकारी.

३९. (१) राज्य शासन, त्यास योग्य वाटेल इतके अधिकारी व कर्मचारी गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाला पुरवील.

(२) गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाचे अधिकारी व कर्मचारी हे, गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाच्या अध्यक्षाच्या सर्वसाधारण अधीक्षणाखाली आपली कार्ये पार पाडतील.

४०. (१) सक्षम प्राधिकाऱ्याचा किंवा गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाचा कोणताही निदेश किंवा आदेश किंवा निर्णय यामुळे व्यथित झालेल्या कोणत्याही व्यक्तीस गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाकडे अपील दाखल करता येईल.

गृहनिर्माण
अपील
न्यायाधिकरणाकडे
अपील करणे.

(२) पोट-कलम (१) खालील प्रत्येक अपील, ज्या दिनांकास सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या किंवा गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या निदेशाची, आदेशाची किंवा निर्णयाची प्रत, व्यथित झालेल्या व्यक्तीला प्राप्त झाली असेल त्या दिनांकापासून साठ दिवसांच्या कालावधीच्या आत दाखल करण्यात येईल आणि ते अपील, विहित करण्यात येईल अशा शुल्कासह, अशा नमुन्यात करण्यात येईल :

परंतु, त्या कालावधीच्या आत अपील दाखल न करण्यास पुरेसे कारण होते याबाबत गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाची खात्री पटल्यास, त्यास, साठ दिवसांचा कालावधी संपल्यानंतरही कोणतेही अपील विचारार्थ दाखल करून घेता येईल.

(३) पोट-कलम (१) खालील अपील मिळाल्यानंतर, गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणास, पक्षकारांना आपले म्हणणे मांडण्याची वाजवी संधी दिल्यानंतर, त्याला योग्य वाटेल असा आदेश त्यावर देता येईल.

(४) गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण, त्याने दिलेल्या प्रत्येक आदेशाची एक प्रत पक्षकारांना आणि गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाला पाठवील.

(५) पोट-कलम (१) अन्वये दाखल केलेल्या अपिलावर, गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण शक्य तितक्या लवकर कार्यवाही करील आणि अपील प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून नव्वद दिवसांच्या आत ते अंतिमरित्या निकालात काढण्यासाठी प्रयत्नांची शिकस्त करील:

परंतु, असे कोणतेही अपील उक्त नव्वद दिवसांच्या कालावधीच्या आत निकालात काढले जाणार नाही त्याबाबतीत, गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण, उक्त कालावधीत अपील निकालात न काढल्याबद्दलची आपली कारणे लेखी नमूद करील.

१९०८ चा ५. ४१. (१) गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण, दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ यामध्ये निर्धारित केलेल्या कार्यपद्धतीशी बांधील असेल.

गृहनिर्माण
अपील
न्यायाधिकरणाचे
अधिकार व
कर्तव्ये.

(२) गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणास, या अधिनियमान्वये आपली कार्ये पार पाडण्याच्या प्रयोजनासाठी, पुढील बाबींसंबंधात, एखाद्या दाव्याची न्यायचौकशी करताना दिवाणी न्यायालयाला, दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ अन्वये जे अधिकार निहित केलेले असतात तेच अधिकार असतील :—

(क) प्रवर्तक, प्रवर्तकाचा अधिकृत प्रतिनिधी किंवा कोणतीही व्यक्ती यांना समन्स पाठवून उपस्थित राहण्यास भाग पाडणे आणि त्यांची शपथेवर तपासणी करणे ;

(ख) दस्तऐवजांचा शोध घेण्यास व ते सादर करण्यास फर्माविणे ;

(ग) शपथपत्रांवर पुरावा स्वीकारणे ;

(घ) भारतीय साक्षीपुरावा अधिनियम, १८७२ ची कलमे १२३ व १२४ यांच्या तरतुदींना अधीन राहून, कोणत्याही कार्यालयाकडून कोणताही शासकीय अभिलेख किंवा दस्तऐवज किंवा अशा अभिलेखाची किंवा दस्तऐवजाची प्रत मागविणे ;

१८७२
चा १.

(ङ) साक्षीदारांची किंवा दस्तऐवजांची तपासणी करण्यासाठी आयोगपत्र काढणे ;

(च) आपल्या निर्णयांचे पुनर्विलोकन करणे ;

(छ) अनुपस्थितीच्या कारणाकरिता एखादा अर्ज फेटाळणे किंवा त्यात एकतर्फी निर्णय देणे ;
आणि

(ज) विहित करण्यात येईल अशी इतर कोणतीही बाब.

उच्च
न्यायालयात
अपील करणे.

४२. गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाच्या कोणत्याही निर्णयामुळे किंवा आदेशामुळे व्यथित झालेल्या कोणत्याही व्यक्तीला, गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाचा निर्णय किंवा आदेश प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून तीस दिवसांच्या आत उच्च न्यायालयात अपील दाखल करता येईल.

गृहनिर्माण
अपील
न्यायाधिकरणाने
दिलेला आदेश
हुकूमनामा
म्हणून अंमल-
बजावणीयोग्य
असणे.

४३. या अधिनियमान्वये गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाने दिलेला प्रत्येक आदेश, दिवाणी न्यायालयाचा हुकूमनामा असल्याचे मानण्यात येईल आणि तो दिवाणी न्यायालयाचा हुकूमनामा असल्याप्रमाणे अंमलबजावणीयोग्य असेल.

कलम ४ चे
उल्लंघन
केल्याबद्दल
शास्ती.

४४. जो कोणी, कलम ४ च्या तरतुदींचे अनुपालन करण्यात कसूर करील किंवा त्यांचे उल्लंघन करील, तो त्या संबंधात गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाने आदेश दिल्यानंतर, कसूर केलेल्या प्रत्येक दिवसाकरिता एक हजार रुपयांपर्यंत असू शकेल इतकी शास्ती भरण्यास पात्र असेल.

कलम ६, १६
किंवा १७,
इत्यादींच्या
उल्लंघनाबद्दल
शास्ती.

४५. जो कोणी, वाजवी कारणाशिवाय, कलम ६, १६ किंवा १७ यांच्या तरतुदींचे अनुपालन करण्यात कसूर करील, किंवा त्यांचे उल्लंघन करील, तो त्या संबंधात गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाने आदेश दिल्यानंतर, ज्या कालावधीत असे अनुपालन न करण्याचे चालू ठेवील त्या कालावधीतील प्रत्येक दिवसासाठी दहा हजार रुपये किंवा पन्नास लाख रुपये यांपैकी जे कमी असेल, इतकी शास्ती भरण्यास पात्र असेल.

वाटपग्राही किंवा
सदनिकेचा किंवा
युनिटाचा
खरेदीदार किंवा
संघटना यांनी
पैशाचे प्रदान न
केल्याबद्दल
शास्ती.

४६. कोणत्याही वाटपग्राहीने, सदनिका किंवा युनिटाच्या खरेदीदाराने किंवा संघटनेने सदनिका खरेदी करण्यासाठी, त्यासंबंधातील कोणत्याही रकमा किंवा आकार न भरण्याबरोबरच, त्याने प्रवर्तकाबरोबर निष्पादित केलेल्या विक्री करारातील तरतुदींचे अनुपालन करण्यात कसूर केल्यास किंवा त्यांचे उल्लंघन केल्यास, तो त्या संबंधात गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाने आदेश दिल्यानंतर, दहा हजार रुपयांपर्यंत किंवा अशा करारात विनिर्दिष्ट केलेल्या मालमत्तेच्या विक्री किमतीच्या एक टक्क्यापर्यंत असू शकेल, यांपैकी जे अधिक असेल, इतकी शास्ती भरण्यास पात्र असेल.

४७. कोणत्याही व्यक्तीने, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाचे किंवा यथास्थिति, गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाचे आदेश किंवा निदेश यांचे अनुपालन करण्यात हेतूपूर्वक कसूर केली असेल तर, ती, त्या संबंधात गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाने किंवा, यथास्थिति, गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाने आदेश दिल्यानंतर, तीन वर्षांपर्यंत असू शकेल इतक्या मुदतीच्या कारावासास किंवा दहा लाख रुपयांपर्यंत असू शकेल इतक्या शास्तीस किंवा दोहोंस पात्र असेल.

गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाचे किंवा गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाचे आदेश किंवा निदेश यांचे अनुपालन न केल्याबद्दल शास्ती.

४८. प्रवर्तकाव्यतिरिक्त इतर कोणत्याही व्यक्तीने, वाजवी कारणाशिवाय, या अधिनियमाच्या इतर कोणत्याही तरतुदींचे किंवा त्याखाली केलेल्या कोणत्याही नियमांचे अनुपालन करण्यात कसूर केली असेल किंवा त्यांचे उल्लंघन केले असेल किंवा तिने गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाकडून तिच्यावर लादण्यात आलेली शास्ती भरलेली नसेल तर, ती, या अधिनियमाखालील अपराधासाठी इतर कोणत्याही शास्तीची स्पष्टपणे तरतूद केली नसल्यास, त्या संबंधात गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाने आदेश दिल्यानंतर, पन्नास हजार रुपयांपर्यंत असू शकेल इतकी शास्ती भरण्यास पात्र असेल.

या अधिनियमाच्या इतर तरतुदींचे किंवा त्याखाली केलेल्या नियमांचे उल्लंघन केल्याबद्दल शास्ती.

४९. (१) कोणत्याही प्रवर्तकाने, वाजवी सबबीशिवाय, कलम ९, कलम १२, कलम १४, कलम १८ किंवा कलम १९ यांच्या तरतुदींचे अनुपालन करण्यात कसूर केली असेल, किंवा त्यांचे उल्लंघन केले असेल तर, तो, त्या संबंधात गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाने आदेश दिल्यानंतर, एक कोटी रुपयांपर्यंत असू शकेल इतकी शास्ती भरण्यास पात्र असेल.

प्रवर्तकांनी अनुपालन न केल्याबद्दल शास्ती.

(२) कोणत्याही प्रवर्तकाने, वाजवी सबबीशिवाय, या अधिनियमाच्या इतर कोणत्याही तरतुदींचे किंवा त्याखाली केलेल्या कोणत्याही नियमांचे अनुपालन करण्यात कसूर केली असेल, किंवा त्यांचे उल्लंघन केले असेल तर, तो, अशा उल्लंघनासाठी इतर कोणत्याही शास्तीची स्पष्टपणे तरतूद केली नसल्यास, त्या संबंधात गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाने आदेश दिल्यानंतर, दहा लाख रुपयांपर्यंत असू शकेल इतकी शास्ती भरण्यास पात्र असेल.

५०. (१) सक्षम प्राधिकारी, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण किंवा यथास्थिति, गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण यांचे अध्यक्ष, सदस्य, अधिकारी व इतर कर्मचारी हे, या अधिनियमाच्या तरतुदीनुसार कार्य करताना अथवा कार्य करण्याचे अभिप्रेत असताना, भारतीय दंड संहितेच्या कलम २१ च्या अर्थातर्गत लोकसेवक असल्याचे मानण्यात येईल.

सक्षम प्राधिकारी, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण आणि गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण यांच्याबाबतच्या संकीर्ण तरतुदी.

१८६०
चा ४५.

(२) सक्षम प्राधिकारी, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण आणि गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण यांच्यापुढे चालू असलेली प्रत्येक कार्यवाही ही, भारतीय दंड संहितेची कलमे १९३ व २२८ यांच्या अर्थातर्गत आणि कलम १९६ च्या प्रयोजनासाठी न्यायिक कार्यवाही असल्याचे मानण्यात येईल आणि सक्षम प्राधिकारी, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण व गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण हे फौजदारी प्रक्रिया संहिता, १९७३ याच्या कलम १९५ व प्रकरण सव्वीस यांच्या प्रयोजनांसाठी दिवाणी न्यायालय असल्याचे मानण्यात येईल.

१९७४
चा २.

(३) या अधिनियमांतर्गत सद्भावनेने केलेल्या किंवा करण्याचे अभिप्रेत असलेल्या कोणत्याही गोष्टीबाबत, सक्षम प्राधिकारी, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण व गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण यांच्याविरुद्ध अथवा त्यांचे कोणतेही अधिकारी किंवा कर्मचारी यांच्याविरुद्ध कोणताही दावा, खटला किंवा अन्य कोणतीही कायदेशीर कार्यवाही दाखल करण्यात येणार नाही.

(४) या अधिनियमाद्वारे किंवा त्याअन्वये सक्षम प्राधिकारी, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण किंवा गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण याला ज्या प्रकरणांबाबत निर्णय देण्याचा अधिकार प्रदान करण्यात आला असेल त्या प्रकरणांबाबतची अधिकारिता दिवाणी न्यायालयाकडे असणार नाही.

नियम ५१. (१) राज्य शासनास, या अधिनियमाच्या तरतुदी अंमलात आणण्यासाठी, पूर्वप्रसिद्धीच्या करण्याचा शर्तीस अधीन राहून, **राजपत्रातील** अधिसूचनेद्वारे, नियम करता येतील. अधिकार.

(२) या कलमान्वये केलेला प्रत्येक नियम, तो करण्यात आल्यानंतर शक्य तितक्या लवकर, राज्य विधानमंडळाचे अधिवेशन चालू असताना, एकाच अधिवेशनात किंवा लागोपाठच्या दोन किंवा त्याहून अधिक अधिवेशनांत मिळून एकूण तीस दिवसांचा होईल इतक्या कालावधीकरिता राज्य विधानमंडळाच्या प्रत्येक सभागृहापुढे ठेवण्यात येईल, आणि ज्या अधिवेशनात तो अशा रीतीने ठेवण्यात आला असेल ते अधिवेशन किंवा त्याच्या लगतनंतरचे अधिवेशन समाप्त होण्यापूर्वी, त्या नियमात कोणताही फेरबदल करण्यास दोन्ही सभागृहांचे एकमत झाले, किंवा तो नियम करण्यात येऊ नये म्हणून दोन्ही सभागृहांचे एकमत झाले आणि अशा आशयाचा निर्णय **राजपत्रात** अधिसूचित केला तर, असा निर्णय **राजपत्रात** प्रसिद्ध करण्यात आल्याच्या दिनांकापासून, तो नियम केवळ अशा फेरबदल केलेल्या स्वरूपातच अंमलात येईल, किंवा यथास्थिति, तो अंमलात येणार नाही ; तथापि, उक्त नियमात अशा रीतीने कोणताही फेरबदल केल्यामुळे किंवा तो नियम अशा रीतीने रद्द केल्यामुळे त्या नियमान्वये पूर्वी केलेल्या किंवा करण्याचे वर्जिलेल्या कोणत्याही गोष्टीच्या विधिग्राह्यतेस बाध येणार नाही.

विनियम ५२. गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या या अधिनियमाखालील अधिकारांचा वापर करण्याकरिता आणि त्याची कार्ये पार पाडण्याकरिता ज्या बाबींसाठी तरतूद करणे त्याच्या मते आवश्यक असेल अशा सर्व किंवा त्यांपैकी कोणत्याही बाबींसाठी गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणास, राज्य शासनाच्या पूर्वमान्यतेच्या अधीनतेने, **राजपत्रातील** अधिसूचनेद्वारे, या अधिनियमाशी व त्याखालील केलेल्या नियमांशी सुसंगत असे विनियम करता येतील.

अधिनियम, ५३. या अधिनियमाच्या तरतुदी, अन्य प्रकारची जी तरतूद केली असेल ती खेरीजकरून, मालमत्ता मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियम, १८८२ याच्या तरतुदींच्या बरोबरच असतील आणि कोणत्याही संविदेत त्याविरुद्ध काहीही अंतर्भूत असले तरीही त्या प्रभावी असतील. १८८२ चा ४. १८८२ यात भर घालणारा असणे व तद्विरुद्ध असलेली संविदा अधिभावी ठरणे.

१९७७ चा ५४. या अधिनियमातील कोणतीही गोष्ट, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास अधिनियम, विवक्षित
महा. २८. १९७६ यान्वये स्थापन केलेले महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण आणि मंडळे यांना प्राधिकरण व
लागू असणार नाही. मंडळे यांना अधिनियम लागू नसणे.

५५. (१) या अधिनियमाच्या तरतुदी अंमलात आणताना कोणतीही अडचण उद्भवल्यास, अडचणी दूर
राज्य शासनास, अडचण दूर करण्याच्या प्रयोजनासाठी प्रसंगानुरूप त्यास आवश्यक व इष्ट वाटेल करणे.
अशी, या अधिनियमाच्या तरतुदींशी विसंगत नसेल अशी कोणतीही गोष्ट राजपत्रात प्रसिद्ध केलेल्या
आदेशाद्वारे करता येईल :

परंतु, या अधिनियमाच्या प्रारंभाच्या दिनांकापासून दोन वर्षांचा कालावधी समाप्त झाल्यानंतर
असा कोणताही आदेश काढण्यात येणार नाही.

(२) पोट-कलम (१) अन्वये काढण्यात आलेला प्रत्येक आदेश, तो काढण्यात आल्यानंतर
शक्य तितक्या लवकर, राज्य विधानमंडळाच्या प्रत्येक सभागृहासमोर ठेवण्यात येईल.

१९६३ चा ५६. (१) नियत दिनांकास व तेव्हापासून, महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या निरसन व
महा. बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) व्यावृत्ती.
४५. अधिनियम, १९६३ हा निरसित होईल :

परंतु, या निरसनाचा पुढील गोष्टींवर परिणाम होणार नाही,—

(क) अशाप्रकारे निरसित केलेल्या कायद्याचे पूर्वीचे प्रवर्तन किंवा त्याअन्वये रीतसर केलेली
अथवा अनुमती दिलेली कोणतीही गोष्ट, किंवा

(ख) अशाप्रकारे निरसित केलेल्या कायद्यान्वये संपादित अथवा उपार्जित केलेला कोणताही
अधिकार, विशेषाधिकार, पत्करलेले कोणतेही आबंधन अथवा दायित्व, किंवा

(ग) अशाप्रकारे निरसित केलेल्या कायद्याच्या संबंधात केलेल्या कोणत्याही अपराधाबाबतची
कोणतीही शास्ती, समपहरण अथवा झालेली शिक्षा, किंवा

(घ) उपरोक्तप्रमाणे असा कोणताही अधिकार, विशेषाधिकार, आबंधन, दायित्व, शास्ती,
समपहरण किंवा शिक्षा यांबाबतची कोणतेही अन्वेषण, कार्यवाही, कायदेशीर कार्यवाही अथवा
उपाययोजना ; आणि जणू काही हा अधिनियम संमत झाला नाही, असे समजून असे कोणतेही
अन्वेषण, कार्यवाही, कायदेशीर कार्यवाही अथवा उपाययोजना सुरू करता येईल, चालू ठेवता
येईल किंवा अंमलात आणता येईल आणि अशी कोणतीही शास्ती, समपहरण, किंवा शिक्षा
लादता येईल :

परंतु आणखी असे की, पूर्ववर्ती परंतुक आणि या अधिनियमामध्ये अन्यत्र करण्यात
आलेल्या व्यावृत्तीबाबतच्या कोणत्याही तरतुदी यांच्या अधीनतेने, अशाप्रकारे निरसित केलेल्या
कायद्याच्या तरतुदींनुसार केलेली कोणतीही गोष्ट अथवा कोणतीही कारवाई ही, जेथवर या
अधिनियमाच्या तरतुदींशी विसंगत नसेल तेथवर, या अधिनियमाच्या तत्सम तरतुदींनुसार केलेली
गोष्ट अथवा कारवाई असल्याचे मानले जाईल ; आणि ती या अधिनियमान्वये केलेल्या
कोणत्याही गोष्टीने किंवा कोणत्याही कारवाईने अधिक्रमित केल्याखेरीज आणि अधिक्रमित
करेपर्यंत त्यानुसार अंमलात असणे चालू राहील.

(२) अशाप्रकारे निरसित केलेल्या कायद्याच्या तरतुदींबाबत, कोणत्याही कायद्यामध्ये किंवा
कोणत्याही संलेखामध्ये किंवा अन्य दस्तऐवजामध्ये केलेला कोणताही निर्देश हा, वेगळा उद्देश
नसेल तर, या अधिनियमाच्या तत्सम तरतुदींबाबतचा निर्देश आहे, असा त्याचा अर्थ लावला
जाईल.

अनुसूची एक

[कलम ११ (२) पहा]

एक. उभारलेल्या इमारतींच्या संरक्षणाकरिता आणि सुरक्षेकरिता प्रवर्तकाने हाती घ्यावयाच्या उपाययोजना. —

१. प्रवर्तक, आणि प्रवर्तकाने नोकरीवर ठेवलेला वास्तुशास्त्रज्ञ व अभियंता, इमारत उपविधी आणि स्थानिक संहिता, राष्ट्रीय इमारत संहिता आणि इतर मानके आणि राज्य शासन, **राजपत्रातील** अधिसूचनेद्वारे याबाबतीत विनिर्दिष्ट करील अशा इतर उपाययोजना यांनुसार, नैसर्गिक आपत्तीच्या पार्श्वभूमीवर बांधकाम सुरक्षा व मालमत्ता संरक्षक उपाययोजनांचे अनुपालन करील.

२. परिच्छेद १ मध्ये उल्लेख केलेल्या उपाययोजनांचे अनुपालन करण्याच्या प्रयोजनांसाठी, प्रवर्तक, स्वतंत्र करार करील आणि वास्तुशास्त्रज्ञ व अभियंता यांना सेवानियुक्त करील आणि वास्तुशास्त्रज्ञ किंवा, यथास्थिति, अभियंता यांना अशा प्रकारे सेवानियुक्त केल्याबाबत गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाला कळवील.

३. प्रवर्तक आणि प्रवर्तकाने नियुक्त केलेला वास्तुशास्त्रज्ञ व अभियंता हे, संबंधित प्राधिकरणाने मान्यता दिलेल्या नकाशांनुसार इमारतीचे किंवा सदनिकांचे बांधकाम करण्यात येत आहे, आणि नैसर्गिक आपत्तीच्या पार्श्वभूमीवर त्यांच्या सुरक्षित बांधकामाची आणि संरक्षणाची सुनिश्चितता करण्यासाठी बांधकाम सुरू असलेल्या अशा इमारतींच्या किंवा सदनिकांच्या बाबतीत या अनुसूचीमध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या सर्व उपाययोजनांचे अनुपालन करण्यात येत आहे, असे प्रमाणित करून, स्थानिक प्राधिकरण विनिर्दिष्ट करील अशा कालांतराने, त्यांच्यापैकी प्रत्येकाने यथोचितरीत्या स्वाक्षरी केलेले तसे प्रमाणपत्र स्थानिक प्राधिकरणाकडे संयुक्तपणे दाखल करतील.

४. कोणत्याही कारणास्तव, इमारतींच्या किंवा सदनिकांच्या बांधकामादरम्यान वास्तुशास्त्रज्ञांना किंवा अभियांत्रिकीचा एखादा बदल असेल तर प्रवर्तक, —

(क) तात्काळ दुसऱ्या वास्तुशास्त्रज्ञाला किंवा, यथास्थिति, अभियंत्याला नोकरीवर ठेवील आणि येणारा वास्तुशास्त्रज्ञ व अभियंता, उक्त उपाययोजनांच्या अनुपालनाच्या संबंधात भविष्यात प्रमाणपत्रांची जबाबदारी घेण्यापूर्वी, स्थानिक प्राधिकरणाला किंवा इतर प्राधिकरणांना सादर केलेल्या पूर्वीच्या प्रमाणपत्रांमध्ये नमूद केल्याप्रमाणे, उपाययोजनांचे अनुपालन करण्याबाबत स्वतः खात्री करून घेईल ;

(ख) इतर वास्तुशास्त्रज्ञ किंवा, यथास्थिति, अभियंता यास नोकरीवर ठेवण्याबाबत गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणास कळवील.

दोन. हानी किंवा मृत्यू यांबाबतच्या विम्याकरिता उपाययोजना. —

१. प्रवर्तक, त्याच्या बांधकामाच्या कालावधीत नैसर्गिक आपत्तीमुळे झालेल्या हानीच्या किंवा नुकसानीच्या बाबतीत अशा इमारतीच्या खर्चाकरिता किंवा त्या जागी दुसरी इमारत बांधण्याकरिता आणि अशी इमारत किंवा सदनिका यांचे बांधकाम करणाऱ्या व्यक्ती, मजूर आणि कामगार यांच्या जीवित हानीकरिता किंवा शारीरिक जखमांकरिता जे अशा इमारतीच्या किंवा सदनिकेच्या आत असतील किंवा अशा इमारतीच्या किंवा सदनिकेच्या परिसरात असतील अशा इमारतीकरिता किंवा सदनिकेची विमा पॉलिसी मिळवील.

२. प्रवर्तक, भारतात व्यवहार करण्याचे लायसन असलेल्या कोणत्याही सर्वसाधारण विमा कंपनीकडून विमा उतरवील आणि विमा पॉलिसी मिळवील किंवा वरीलप्रमाणे व्यक्ती, मजूर व कामगार यांच्या कोणत्याही जीवित हानीचा आणि शारीरिक जखमांचा पॉलिसीमध्ये समावेश असेल आणि अशा विम्याच्या पॉलिसीबाबत किंवा पॉलिसीबाबत गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाला, वेळोवेळी अधिमूल्याच्या प्रदानाची माहिती देईल.

अनुसूची दोन

(कलम १२ पहा)

एक. युनिट खरेदीदार किंवा सदनिका खरेदीदार यांच्याकडून किंवा यांच्यावतीने घेतलेल्या रकमांच्या हिशेबाच्या संबंधात प्रवर्तकाची जबाबदारी.—

१. प्रवर्तक, सहकारी संस्था किंवा कंपनी अथवा संघ याच्या स्थापनेच्या भाग भांडवलाबाबत घेण्यात आलेल्या कोणत्याही रकमेसह, परिरक्षणाच्या आणि जावक रकमेच्या बाबतीतील अग्रिम म्हणून आणि जमीन भाडे, कोणतेही असल्यास, नगरपालिका किंवा इतर स्थानिक कर, पाणीपट्टी अथवा वीजआकार, सुरक्षा आकार, उद्याने, क्लब हाऊस, जलतरण तलाव, विमा, सामग्री, महसूल आकारणी यांचे परिरक्षण, कोणतेही असल्यास, विक्री करारनामा आणि अभिहस्तांतरणपत्र विलेख यांचे मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फी यांसह, प्रवर्तकाने विकसित केलेल्या इमारतीच्या भागामध्ये सदनिका घेण्याचा हेतू असलेल्या किंवा घेतलेल्या व्यक्तीकडून किंवा त्यांच्या वतीने प्रवर्तकाने घेतलेल्या रकमांचा इमारतनिहाय स्वतंत्र हिशेब कोणत्याही बँकेमध्ये ठेविल.

वेश्म किंवा सदनिका अथवा युनिट खरेदीदार किंवा संघटना यांनी अभिन्यास जमिनीच्या अथवा क्लब हाऊस, जलतरण तलाव, अंतर्गत प्रवेश मार्ग, उद्याने, वीज, पाणी, सामग्री, विमा, नगरपालिका व इतर स्थानिक कर व त्यासारख्या प्रकल्पनिहाय परिरक्षणाकरिता प्रवर्तकाला देय असलेल्या निर्गमी रकमा लक्षात घेता, त्या रकमा स्वतंत्र खात्यामध्ये सामुदायिक रीतीने ठेवण्यात येतील.

२. प्रवर्तक, ज्या प्रयोजनांसाठी त्या रकमा देण्यात आल्या होत्या त्या परिच्छेद १ नुसार गोळा करण्यात आलेल्या रकमा धारण करील आणि स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या विकासासह उक्त प्रयोजनांसाठी त्या रकमांचे वितरण करील आणि गृहनिर्माण नियामक प्रधिकरणाद्वारे किंवा सदनिका अथवा युनिट खरेदीदाराच्या वैयक्तिकरीत्या किंवा सामुदायिकरीत्या लेखी मागणीवर आकाराचे प्रदान केल्यावर त्या लेख्याच्या संबंधातील सर्व व्यवहार पूर्णपणे आणि सत्यपणे उघड करील आणि अशा प्रकारे ज्या प्रयोजनासाठी त्या रकमा गोळा करण्यात आल्या होत्या त्या व्यतिरिक्त अन्य कोणत्याही प्रयोजनाकरिता या रकमांचा वापर करणार नाही.

दोन. वाटपप्राप्त व्यक्ती, सदनिका किंवा युनिट खरेदीदार यांच्या सामुदायिक मंडळाकडे व्यवस्थापनाचे हस्तांतरण करेपर्यंत जावक रकमांची प्रवर्तकाची जबाबदारी.—

१. जावक रकमांचे प्रदान करण्याकरिता वाटप प्राप्त व्यक्तीकडून किंवा सदनिका अथवा युनिट खरेदीदाराकडून रकमा गोळा करणारे प्रवर्तक, जमीन भाडे, नगरपालिका किंवा इतर स्थानिक कर, पाणीपट्टी किंवा वीज आकार, गहाण ठेवण्यात आलेल्या वस्तूंवरील किंवा इतर भारांवरील व्याज, कोणतेही असल्यास, सुरक्षा, उद्याने, क्लब हाऊस, जलतरण तलाव, विमा, सामग्री यांचे परिरक्षण यांसह त्याकरिता गोळा केलेल्या रकमा पूर्णपणे रिकाम्या होईपर्यंत किंवा उक्त प्रयोजनाकरिता निःशेषित होईपर्यंत, सर्व आकार देईल. सदनिका किंवा युनिट खरेदीदाराच्या संघटनेकडे इमारत किंवा, यथास्थिति, मालमत्ता यांच्या प्रत्यक्ष ताब्याचे व्यवस्थापन सुपूर्द केले असेल तर किंवा ते हस्तांतरित केले असेल तर, यापैकी जे नंतर घडेल ते, त्यापूर्वी रकमा पूर्णपणे संपेपर्यंत किंवा निःशेषित झाल्या नसतील तर प्रवर्तकाकडे असलेली उर्वरित रक्कम, कोणतीही असल्यास, सदनिका किंवा युनिट खरेदीदार किंवा शिखर मंडळ किंवा, यथास्थिति, महासंघ यांचे सामुदायिक मंडळ असलेल्या संघटनेला परतावा देण्यात येईल.

२. सदनिका किंवा युनिट खरेदीदार यांचे सामुदायिक मंडळ असलेल्या संघटनेला प्रवर्तकाने इमारतीचे व्यवस्थापन हस्तांतरित केल्यानंतर, अशा रकमा व निर्गमी रकमा सदनिका किंवा युनिट खरेदीदारांना किंवा, यथास्थिति, सदनिका किंवा युनिट खरेदीदारांच्या अशा सामुदायिक मंडळाला देण्यात येतील. इमारतीचे किंवा, यथास्थिति, अभिन्यास जमिनीचे व्यवस्थापन यांचे हस्तांतरण, प्रवर्तकाला सदनिका किंवा युनिट खरेदीदार संघटनेकडून अदत्त असलेल्या सर्व रकमा प्राप्त झाल्यानंतर केवळ करण्यात येईल आणि प्रवर्तकाद्वारे, सदनिका किंवा युनिट खरेदीदार किंवा शिखर मंडळ किंवा महासंघ यांचे सामुदायिक मंडळ असणाऱ्या संघटनेला इमारतीचे किंवा, यथास्थिति, अभिन्यास जमिनीचे व्यवस्थापन याचे हस्तांतरण केल्यानंतर, उक्त इमारत किंवा, यथास्थिति, अभिन्यास जमीन यांचे परिरक्षण करणे आणि त्याच्या जावक रकमा देणे ही या संघटनेची जबाबदारी असेल.

३. प्रवर्तकाने गोळा केलेल्या व जमा केलेल्या रकमा या, त्याने धारण केलेल्या बँकेतील स्वतंत्र खात्यामध्ये शिल्लक राहिल्या असतील तोपर्यंत, प्रवर्तकाचे वरील रकमांच्या संबंधात दायित्व पार पाडील. रकमांचा पूर्ण विनियोग झाल्यावर, प्रवर्तक, देयक टाकण्यास जबाबदार असेल आणि इमारतीच्या किंवा, यथास्थिति, अभिन्यास जमिनीच्या सदनिका किंवा युनिट खरेदीदारांकडून जावक रकमांकरिता रकमा गोळा करण्यास जबाबदार असेल.

तीन. रकमेचा परतावा.—

१. प्रवर्तकाने, सदनिकेच्या किंवा वेश्मेचा ताबा देण्यास कसूर केली किंवा तो असमर्थ ठरला तर,—

(क) करारनाम्याच्या अटीनुसार किंवा, यथास्थिति, त्यामध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या यथोचितरीत्या पूर्ण झालेल्या दिनांकास अथवा पक्षकारांनी कबूल केलेल्या आणखी कोणत्याही दिनांकास ; किंवा

(ख) या अधिनियमान्वये त्याची नोंदणी रद्द झाल्यामुळे, तो ज्या उपाययोजनांना जबाबदार असेल त्यांना बाध न आणता मागणी केल्यावर तो, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाने निर्धारित केलेल्या अशा दराने शास्तीसह, या अधिनियमांमध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे प्रतिवर्ष पंधरा टक्के व्याज दरासह, त्या सदनिकेच्या संबंधात, त्यास यापूर्वीच मिळालेल्या रकमांचा परतावा करण्यास जबाबदार असेल.

२. वरील परिच्छेद १ मध्ये उल्लेख केलेले व्याज, प्रवर्तकाला ज्या दिनांकास रक्कम किंवा त्याचा कोणताही भाग प्राप्त झाला असेल त्या दिनांकापासून रक्कम किंवा त्याचा भाग व त्यावरील व्याजाच्या परताव्याच्या दिनांकापर्यंत आकारणीयोग्य असेल आणि अशी रक्कम आणि व्याज हे वाटपप्राप्त व्यक्तींवरील, संबंधित सदनिका किंवा, यथास्थिति, इमारत यांच्या सदनिका किंवा युनिट खरेदीवरील भार असेल.

चार. सदनिका खरेदीदार किंवा युनिटधारक यांच्याकरिता आणि त्यांच्यावतीने घेतलेल्या रकमांच्या लेख्यांची आणि अभिलेख्यांची तपासणी.—

गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणास, प्रवर्तकास तीन दिवसांची आगाऊ नोटीस दिल्यानंतर, कामकाजाच्या कोणत्याही वेळी जावक रकमांच्या संदर्भात, वाटपप्राप्त व्यक्तींच्या तक्रारीच्या संबंधात एखाद्या प्रवर्तकाचे कोणतेही लेख किंवा अभिलेख तपासता येतील किंवा तपासण्याची व्यवस्था करण्यात येईल.